

# ジャパンリアルエステイト投資法人

第15期(2009年3月期) 決算説明資料

2009年5月18日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

## Executive Summary

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

## 1. 決算概要

● 第15期損益計算書	26・27
● 第15期貸借対照表	28・29
● 第15期キャッシュフロー計算書及び分配金	30
● 財務指標	31

## 2. ポートフォリオの概要

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

● 工事の実績と計画	46・47
● 外部成長①(Deal Sources)	48・49
● 外部成長②(物件の取得検討状況)	50

### 3. 業績予想

● 実績及び予想損益	52・53
● 第16期想定貸借対照表	54・55

### 4. Appendix

● JREの概要	58・59
● コンプライアンス体制	60・61
● 上場以降の実績及び今後の予想	62・63
● 資産運用会社への報酬体系	64・65
● 主要物件と主要テナント	66・67
● 賃貸収支(第14期各ビル賃貸収支)	68
● 賃貸収支(第15期各ビル賃貸収支)	69
● 物件データ①(第15期末入居率等)	70
● 物件データ②(第16期末予想入居率等)	71
● 物件データ③(ビル分類)	72・73
● 設計会社・PML等	74
● 地震PML評価手法の改定	75
● 期末鑑定評価額の概要	76
● 渋谷クロスタワー長期修繕計画進捗状況	77
● 投資口価格の推移①(上場以降の推移)	78
● 投資口価格の推移②(第15期中の推移)	79
● 投資口価格の推移③(主な指標との比較)	80
● 日米金利比較	81
● 対JGBスプレッドの比較	82
● 米国REITの対米国国債スプレッド	83
● J-REIT市場動向	84
● 不動産売買市場動向	85
● JREホームページのご案内	86・87
● 将来予想に関する記述についてのご説明	88

## 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用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」=テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」=賃貸事業収入(賃料(住宅賃料等を含む)、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入等) + その他賃貸事業収入(解約違約金その他雑収入等)
- ⑮ 「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ニリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主3社(三菱地所株式会社、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社)を指す。
- ⑰ 記載スペースの都合上、一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)

建物名称	略称	建物名称	略称
こころとからだの元氣プラザ	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
有楽町電気ビルヂング	有楽町電気ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
晴海センタービル	晴海センタービル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
汐留ビルディング	汐留ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	名古屋広小路ビルヂング	名古屋広小路ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
新和ビルディング	新和ビル	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	新藤田ビル	新藤田ビル
高輪台ビルディング	高輪台ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大森駅東ロビルディング	大森駅東ロビル	リットシティビル	リットシティ
日本ブランドウィックビル	日本BWビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	天神クリスタルビル	天神クリスタル
神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー		

# Executive Summary

# 第15期決算及び第16期・第17期予想



## 第15期の実績

- ◆ 新規取得資産
    - ・「汐留ビルディング」 (2008年12月19日、取得価格 21,250百万円)
  - ◆ 物件運営・管理状況
    - ・当期末入居率95.5%を維持(第14期末入居率96.1%)
    - ・既存テナントの一部において賃料増額改定を継続達成
  - ◆ 財務の状況
    - ・当期末LTV(有利子負債／総資産) 39.0%
    - ・長期固定有利子負債比率(\*) 78.2%
- (\*)長期固定有利子負債比率＝  
(長期固定借入金+投資法人債(1年以内返済・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

S&P	Moody's(*)	R&I
AA-	A1	AA
(安定的)	(安定的)	(安定的)

(2009年5月18日現在)

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

## 第16期・第17期業績予想

- ◆ 2009年5月18日現在にて取得を決定している資産なし
- ◆ 未利用容積移転取引
  - ・「三菱UFJ信託銀行本店ビル／未利用容積移転」(2009年9月17日(予定)、移転対価729百万円)
- ◆ 資産の譲渡
  - ・「神宮前メディアスクエアビル／敷地の一部」(2009年10月30日(予定)、譲渡価格1,507百万円)
- ◆ 第16期末予想入居率は93.0%

## 第15期決算及び第16期・第17期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第14期実績 (‘08/09月期) '08/04~'08/09	第15期実績 (‘09/03月期) '08/10~'09/03	第16期予想 (‘09/09月期) '09/04~'09/09	第17期予想 (‘10/03月期) '09/10~'10/03
営業収益	19,805	20,716	21,530	21,310
(前期比)	(-23.1%)	(+4.6%)	(+3.9%)	(-1.0%)
(当初予想比)	(+1.2%)	(+2.2%)	(+4.6%)	
当初予想	19,570	20,280	20,580	
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,800	20,420
(前期比)	(+11.2%)	(+4.6%)	(+0.4%)	(-1.8%)
(当初予想比)	(+1.2%)	(+2.2%)	(+1.1%)	
当初予想	19,570	20,280	20,580	
不動産等譲渡益他	-	-	720	880
営業利益	9,807	9,955	10,090	10,140
(前期比)	(-31.0%)	(+1.5%)	(+1.4%)	(+0.5%)
(当初予想比)	(+3.0%)	(+3.3%)	(+6.5%)	
当初予想	9,520	9,640	9,470	
経常利益	8,449	8,426	8,350	8,390
(前期比)	(-34.7%)	(-0.3%)	(-0.9%)	(+0.5%)
(当初予想比)	(+4.2%)	(+3.4%)	(+5.7%)	
当初予想	8,110	8,150	7,900	
当期純利益	8,448	8,425	8,350	8,390
(前期比)	(-34.7%)	(-0.3%)	(-0.9%)	(+0.5%)
(当初予想比)	(+4.2%)	(+3.4%)	(+5.7%)	
当初予想	8,110	8,150	7,900	
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	18,850円	18,940円
総資産額	542,920	565,022	-	-
純資産額	306,050	306,027	-	-
負債合計	236,869	258,994	-	-
有利子負債額	199,500	220,500	-	-
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	-	-
期末投資口価格	836,000円	756,000円	-	-
時価総額	370,348	334,908	-	-
期末物件数	54棟	55棟	55棟	55棟
期末賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,413㎡	517,799㎡
期末入居率	96.1%	95.5%	93.0%	-

- \* 時点情報についての数値は期末時点
- \* 当初予想とは、第14期については2008年5月15日に発表した第14期に係る予想を、第15期及び第16期については2008年11月20日に発表した第15期及び第16期に係る予想を指す。
- \* 業績予想の前提条件
  - ・2009年3月31日現在保有している55物件を前提。
  - ・確定分の異動に加え、返室・減額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。
- \* 物件数に、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。



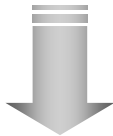
# 第14期・第15期物件収支比較



(単位:百万円)

## 全体収支比較

(下記資産グループA~C合計)



	第14期	第15期	増減	増減率
賃貸事業収益	19,805	20,716	911	4.6%
賃貸事業費用	9,192	9,929	736	8.0%
賃貸事業損益	10,612	10,787	174	1.6%
NOI *	14,173	14,575	401	2.8%
期末入居率	96.1%	95.5%	-0.6%	
期中平均入居率	96.1%	95.3%	-0.8%	

\*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

## (要因分析)

資産グループA  
第14期・第15期ともに持分の  
増減なく通期稼働した53物件

	第14期	第15期	増減	増減率
賃貸事業収益	19,673	19,532	-140	-0.7%
賃貸事業費用	9,117	9,291	173	1.9%
管理業務費	2,032	2,117	84	4.2%
管理費	1,981	2,051	69	3.5%
媒介手数料等	50	66	15	29.8%
水道光熱費	1,452	1,471	19	1.3%
公租公課	1,509	1,509	0	0.0%
損害保険料	41	41	0	-0.8%
修繕費	511	661	149	29.3%
その他費用	64	78	13	21.5%
減価償却費	3,505	3,411	-94	-2.7%
賃貸事業損益	10,555	10,241	-314	-3.0%
NOI	14,061	13,652	-408	-2.9%
期末入居率	96.6%	96.2%	-0.5%	
期中平均入居率	96.2%	95.7%	-0.4%	

### <修繕費の主な増減要因>

神宮前メディアスクエアビル	60
渋谷クロスタワー	41
金沢パークビル	22
日本プランズウィックビル	20
新藤田ビル	16
名古屋広小路ビルディング	-41

資産グループB  
第14期中取得1物件\*  
(新藤田)

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

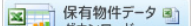
(第15期から通期稼働した物件)

	第14期	第15期	増減	増減率
賃貸事業収益	132	851	719	543.1%
賃貸事業費用	75	560	485	644.9%
賃貸事業損益	57	291	234	409.3%
NOI	112	620	508	453.7%

資産グループC  
第15期中取得1物件  
(汐留)

(第15期に期中稼働した物件)

	第14期	第15期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	332	332	-
賃貸事業費用	-	78	78	-
賃貸事業損益	-	254	254	-
NOI	-	301	301	-

\*各ビル別の第14期・第15期収支比較は、「4. Appendix」の68・69ページ、または  
JREホームページに掲載のJRE保有物件データ(EXCELファイル)をご参照。  
JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  保有物件データ  
ダウンロード 421KB よりダウンロード可能。

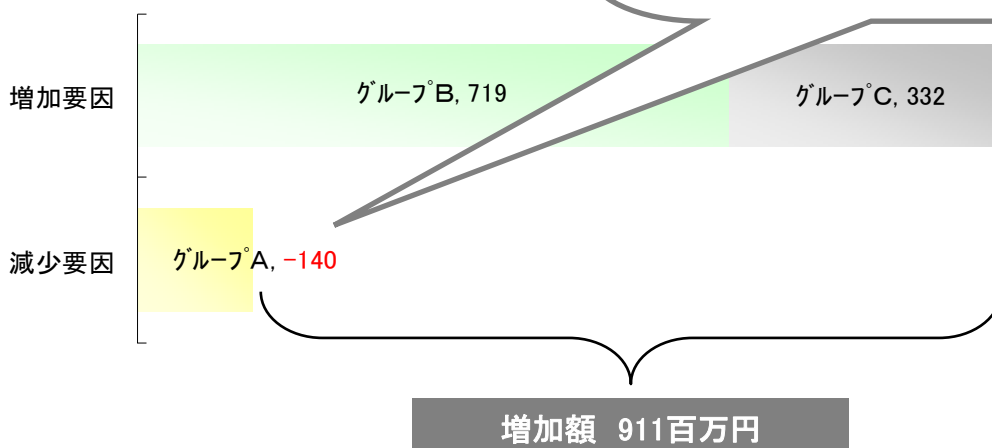


### 賃貸事業収益増減要因

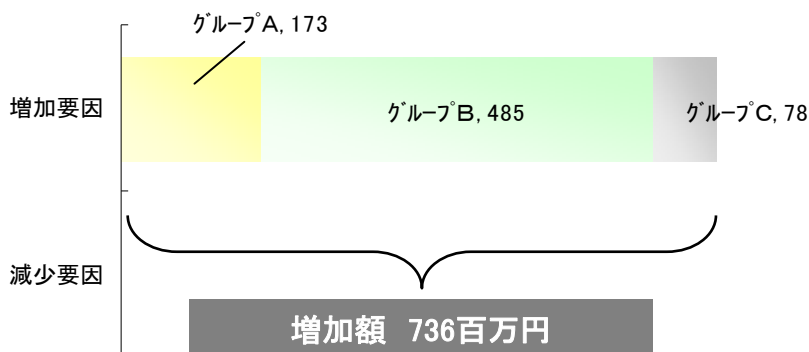
(単位: 百万円)

主な増減要因 ベスト5 ワースト5

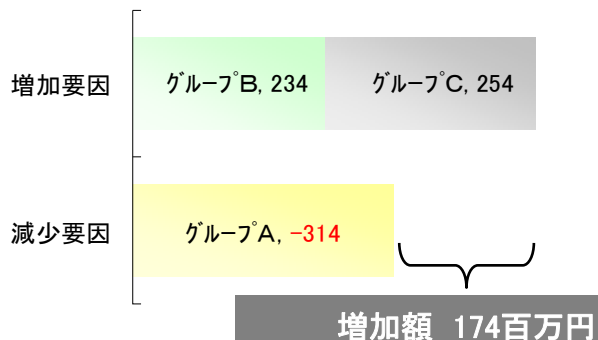
名称	14期	15期	増減額	増減率
MMパークビル	1,081	1,388	306	28.4%
有楽町電気ビルディング	286	315	29	10.3%
小伝馬町新日本橋ビルディング	164	180	16	10.2%
山王ランドビル	1,053	1,068	15	1.5%
ハーモニータワー	458	468	9	2.1%
神宮前メディアスクエアビル	498	333	-165	-33.2%
MD神田ビル	221	100	-120	-54.5%
渋谷クロスタワー	1,537	1,464	-72	-4.7%
北の丸スクエア	1,906	1,871	-35	-1.8%
名古屋広小路ビルディング	740	707	-32	-4.4%



### 賃貸事業費用増減要因



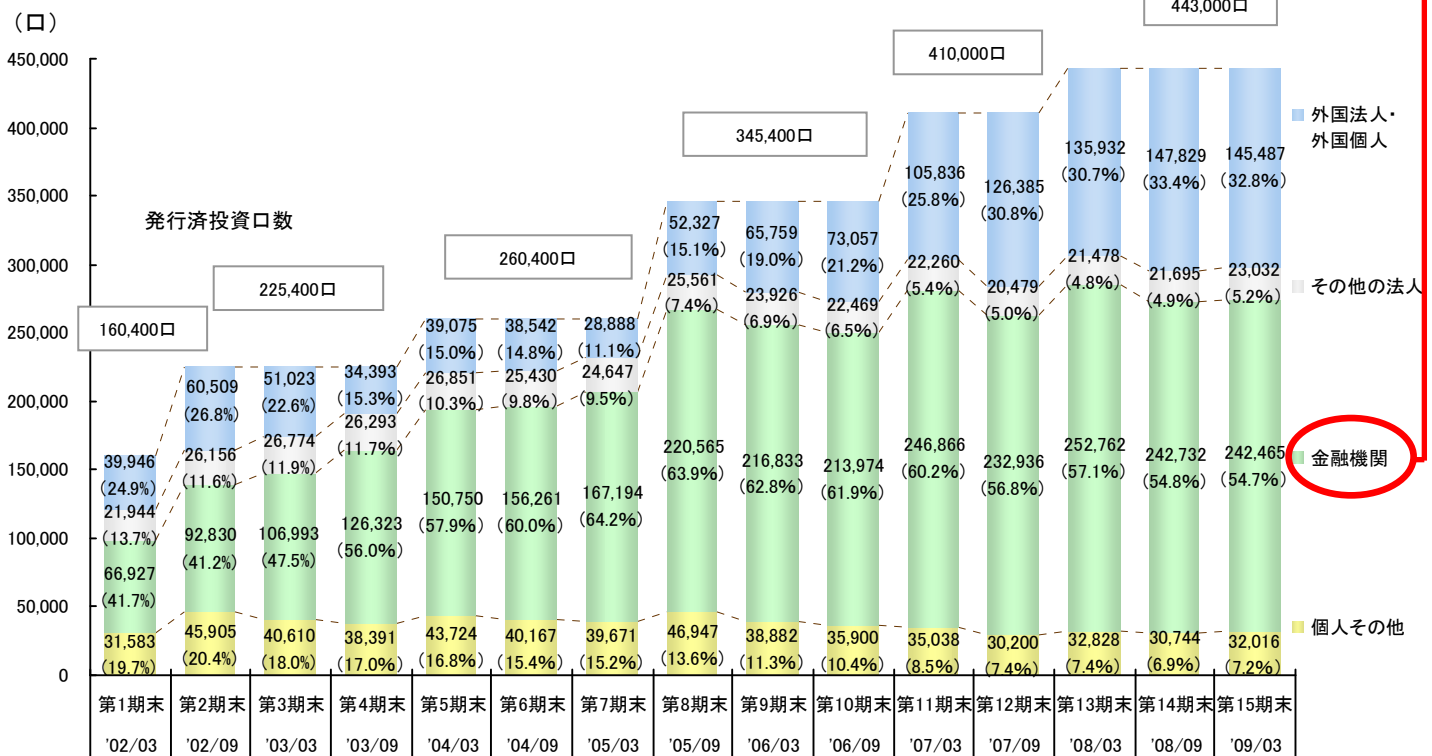
### 賃貸事業損益増減要因



# 投資主データ



## 投資主属性別投資口数



## 投資主上位10位

### 第15期

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

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

### 第14期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	35,755	8.07%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,130	7.48%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	28,807	6.50%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,906	5.85%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	11,503	2.60%
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,677	2.41%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
8 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	10,139	2.29%
9 株式会社中国銀行	10,006	2.26%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.83%

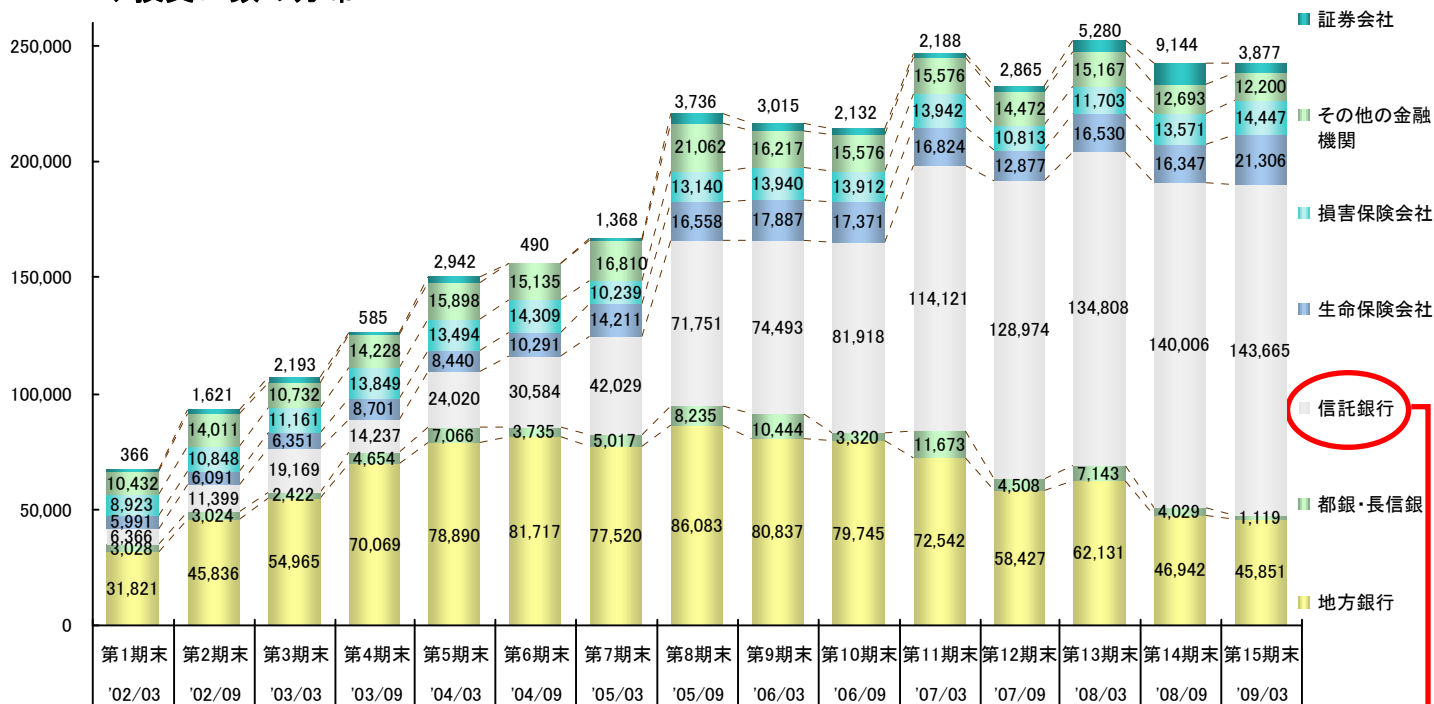
第一生命保険相互会社	4,920	1.11%
三井物産株式会社	1,600	0.36%

## 属性別投資主数

	第15期末 ('09/03期)		第14期末 ('08/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	11,907	93.2%	11,810	93.2%
金融機関	170	1.3%	186	1.5%
その他の法人	313	2.4%	311	2.5%
外国法人・外国個人	389	3.0%	366	2.9%
合計	12,779	100.0%	12,673	100.0%

## 金融機関の内訳

(口) ◆投資口数の分布

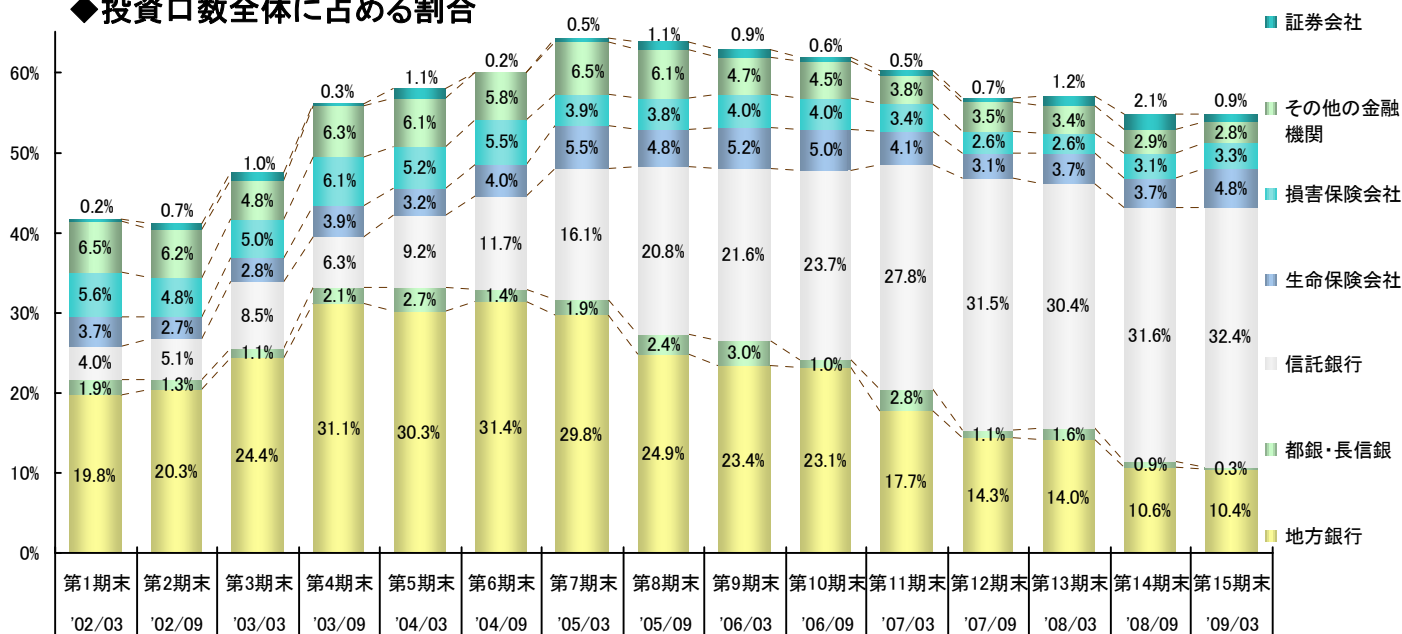


<投資信託の口数>

(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	第14期 '08/09	第15期 '09/03
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	443,000	443,000
うち、投資信託	6,366	11,399	19,169	14,237	24,020	30,584	42,029	71,751	74,493	81,918	114,121	128,974	134,808	140,006	143,665
発行済投資口数に占める割合	3.7%	4.7%	5.4%	3.9%	6.5%	9.2%	14.0%	18.0%	19.6%	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%
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%	89.1%	88.9%	92.0%

◆投資口数全体に占める割合



## 汐留ビルディングの取得



<外観>



### 取引概要

- 取得先: 有限会社マーレ
- 取得価格: 21,250百万円
- 鑑定評価額: 22,100百万円  
(2008年12月1日時点)
- 取得日: 2008年12月19日



<エレベーターホール>

### 物件概要

- 所在地: 東京都港区海岸1-2-20
- 面積: <土地>約12,046㎡(注) <建物> 115,930.83㎡  
(注)本物件は東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、土地面積については、仮換地指定面積の合計を記載。
- 構造: 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建
- 建築時期: 2007年12月
- 所有形態: 不動産信託受益権(準共有持分 10%)  
(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 8,037㎡(当投資法人の取得持分にかかる2009年3月末日現在の数値)
- 入居率: 99.3%(2009年3月末日現在)



# 未利用容積移転取引(第16期(予定))

## 三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の移転取引

当投資法人が一部を保有する三菱UFJ信託銀行本店ビルの未利用容積率65%  
(容積対象床面積1,026.88㎡相当)分を、本ビル隣接の丸の内1-4計画新築予定建物へ移転

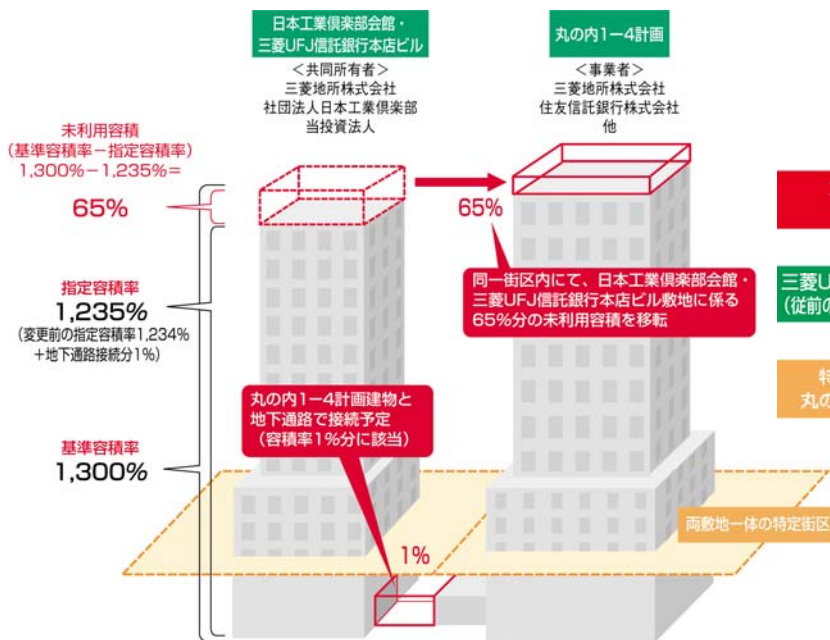
### 取引概要

- 取引内容: 三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積率(65%相当)の利用権の移転
- 移転対価: 729百万円
- 調査価格: 488百万円(2009年5月1日時点)
- 移転予定日: 2009年9月17日(予定)
- 移転先: 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社

第16期(2009年9月期)に本移転取引に伴う利益 720百万円(注)を計上予定

(注)本件利益は、2009年5月18日現在の見込み数値であり、今後変動する可能性がある。

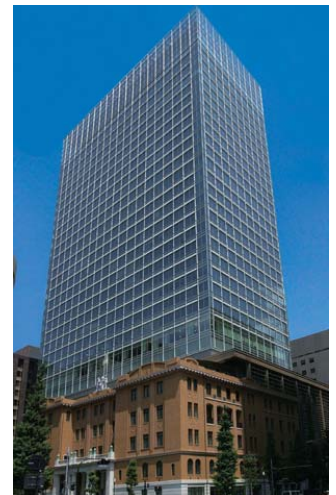
### <スキーム図(イメージ)>



### <周辺地図>



### <外観>



### 物件概要

- 所在地: 東京都千代田区丸の内1-4-5
- 面積: <土地> 8,100.39㎡、<建物> 108,171.67㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建
- 所有形態: 土地:所有権、建物:区分所有権(建物所有割合:19.38402%)
- 建築時期: 2003年2月
- 取得日: 2007年3月28日
- 取得価格: 44,700百万円

# 資産の譲渡(第17期(予定))

## 神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡

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

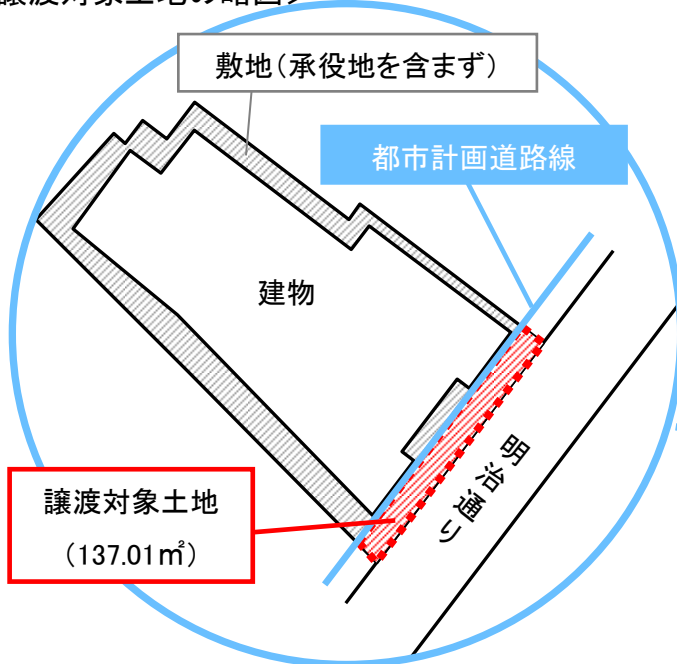
第17期(2010年3月期)に  
譲渡益 880百万円(注)を計上予定

(注)譲渡益は、2009年5月18日現在の見込み数値であり、今後変動する可能性がある。

<外観>



<譲渡対象土地の略図>



## 物件概要

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



# 取得方法の多様化



## 取得方法の多様化の例

市場での過度な取得競争を極力避けるべく、取得方法の多様化へ取り組み

### 交換取引

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



三菱UFJ信託銀行本店ビル

### 優先出資と同時に取得した優先買取権を行使

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



晴海センタービル

### 持分の追加取得

2009年3月末日現在保有物件数 : 55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 : 22物件

その後持分を追加取得した物件数: 10物件

うち追加取得により  
100%保有になった物件数 : 4物件

<持分を追加取得した主な物件>



山王グランドビル



錦パークビル



御堂筋ダイワビル

### 既存物件の増築

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

- 菱進銀座イーストミラービル

<増築前>



<増築後>



本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合がある。



# 有利子負債の状況



## 第15期末(09/03期末)

(残高:百万円、利率:%)

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/09/01	5,000	0.7866	'09/06/01 (0.75年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/01	5,000	0.7866	'09/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/01	2,000	0.7866	'09/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.735	'09/09/24 (1年)
	住友信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.735	'09/09/24 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/24	2,500	0.735	'09/09/24 (1年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/12/19	5,000	0.84583	'09/12/21 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,000		
	住友信託銀行株式会社		5,000		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,000		
	株式会社みずほコーポレート銀行	'09/03/24	4,500	0.885	'10/03/24 (1年)
	株式会社群馬銀行	'09/03/24	1,000	0.885	'10/03/24 (1年)
	信金中央金庫	'09/03/24	2,000	0.9816	'09/09/24 (0.5年)
合計			48,000		

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
1年以内返済予定長期借入金	株式会社山梨中央銀行	'06/12/15	2,000	1.2875	'09/12/15 (3年)
	株式会社りそな銀行	'08/03/24	3,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社中国銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社福岡銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社広島銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社八十二銀行	'08/03/24	1,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
合計			12,000		

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
長期借入金	太陽生命保険株式会社	'04/03/30	2,000	1.47125	'11/03/30 (7年)
	三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31 (7年)
	三井生命保険株式会社	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
	全国共済農業協同組合連合会	'04/11/01	5,000	1.33125	'11/11/01 (7年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/04/03	10,000	1.63	'11/04/04 (5年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/06/01	22,000	1.73	'11/06/01 (5年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'06/06/23	6,000	1.65925	'11/06/23 (5年)
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		
	住友信託銀行株式会社		5,200		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200		
	株式会社損害保険ジャパン		1,600		
	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	1.4925	'12/08/31 (5年)
	太陽生命保険株式会社	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
	信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
	株式会社広島銀行	'08/06/13	3,000	1.5725	'10/06/14 (2年)
	住友信託銀行株式会社	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
	信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
	株式会社日本政策投資銀行*	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
	株式会社八十二銀行	'08/12/19	1,000	1.10625	'10/12/20 (2年)
	株式会社伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
	第一生命保険相互会社	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
	合計			115,500	

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
投資法人債	第3回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.98	'10/04/30 (7年)
	第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 (20年)
	第5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18 (5年)
	第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
	合計			45,000	

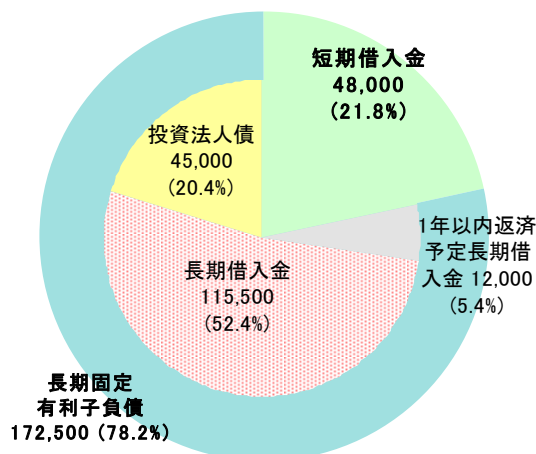
第15期末有利子負債合計 220,500 百万円

### <コミットメントライン契約の概要>

- 借入極度額 : 250億円
- 契約期限 : 2011年7月19日
- 参加金融機関 :
  - 株式会社みずほコーポレート銀行
  - 株式会社三菱東京UFJ銀行
  - 住友信託銀行株式会社
  - 三菱UFJ信託銀行株式会社

➡ 第15期末現在 利用残高なし

### <長期・短期の割合> (単位:百万円)



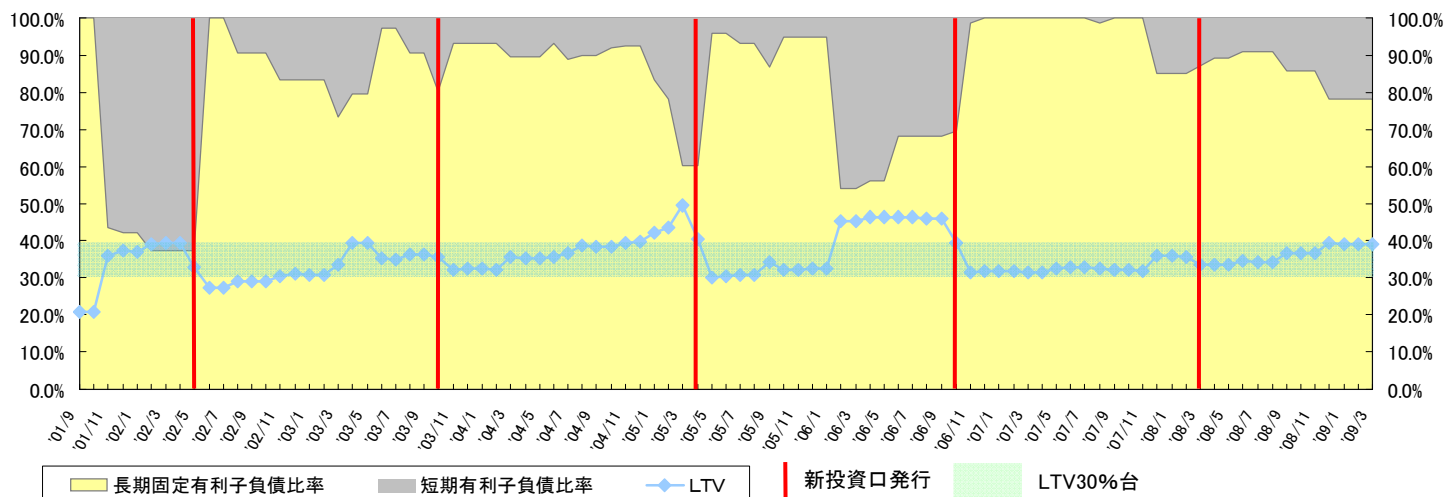
### <利率と残存年数> 有利子負債平均利率: 1.44%

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.82%	0.60年
1年以内返済予定長期借入金	1.14%	0.94年
長期借入金+投資法人債	1.65%	4.08年

### <金融機関別借入残高> (単位:百万円)

三菱UFJ信託銀行株式会社	47,200
株式会社みずほコーポレート銀行	23,500
株式会社三菱東京UFJ銀行	23,500
住友信託銀行株式会社	18,200
信金中央金庫	10,000
第一生命保険相互会社	10,000
三井生命保険株式会社	7,000
全国共済農業協同組合連合会	5,000
株式会社中国銀行	5,000
株式会社広島銀行	5,000
太陽生命保険株式会社	4,500
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社りそな銀行	3,000
株式会社伊予銀行	2,000
株式会社山梨中央銀行	2,000
株式会社日本政策投資銀行*	2,000
株式会社八十二銀行	2,000
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社群馬銀行	1,000

## 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

(2009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
			LTV40%まで
565,022	220,500	39.0%	9,181

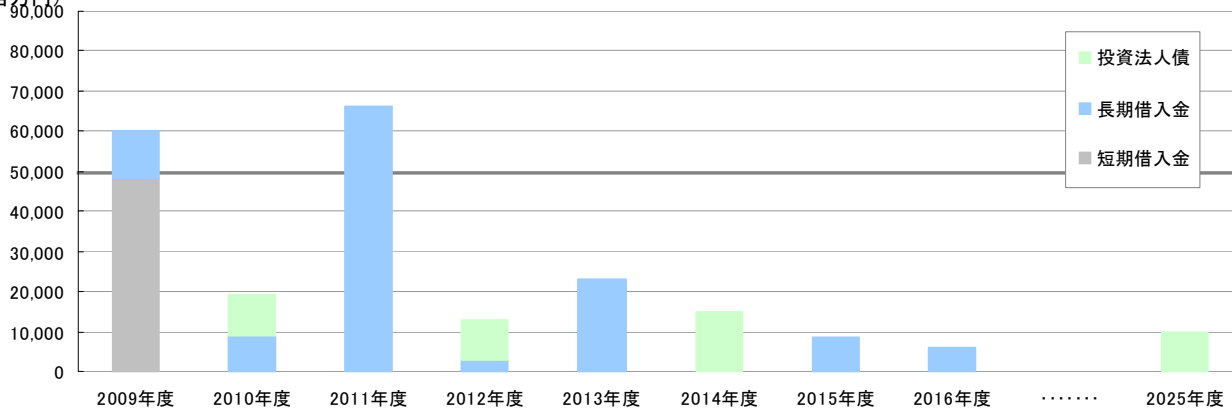
## 返済期日の分散

(2009年3月末日現在)

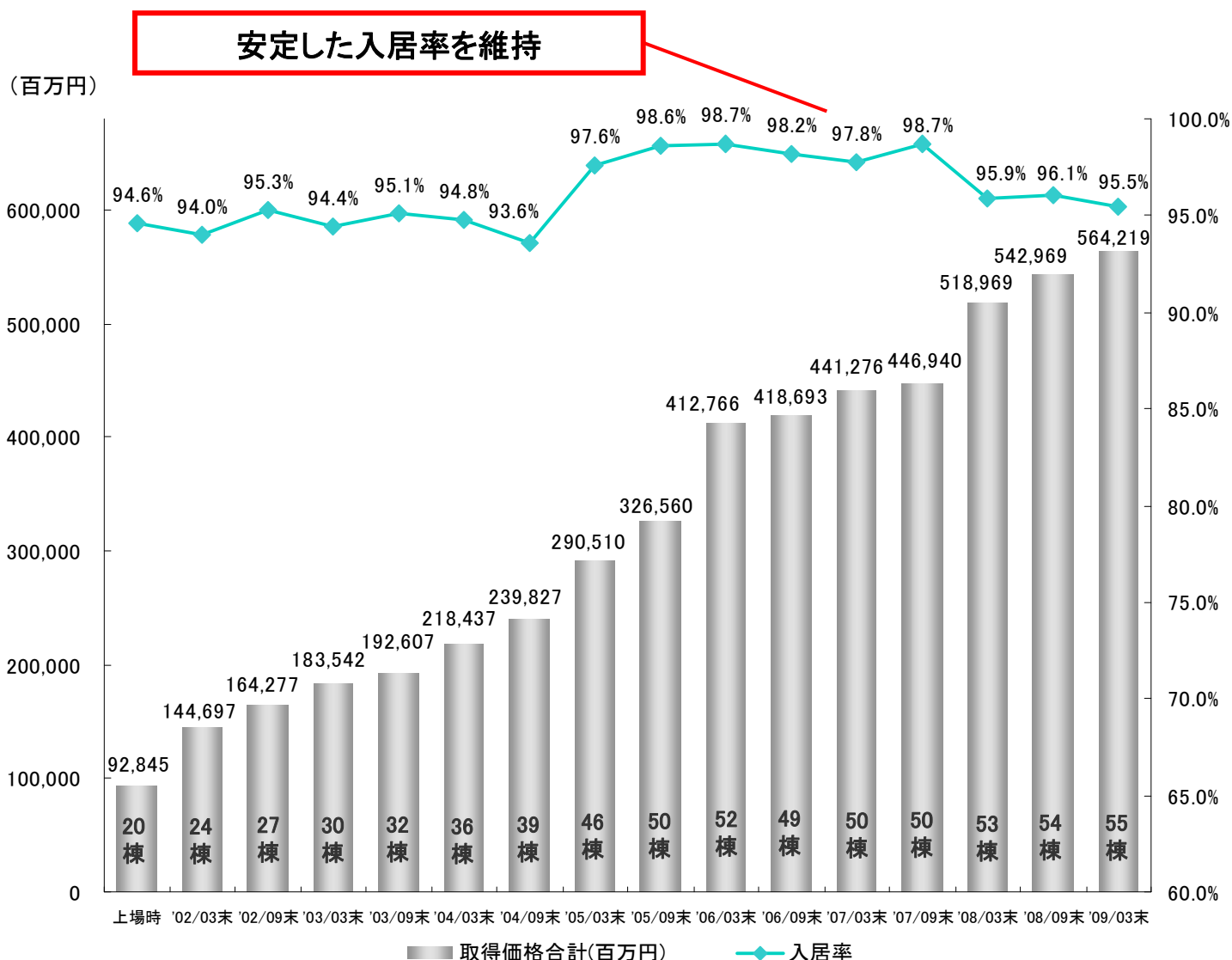
(百万円)

	2009年度 (1年以内)	2010年度 (2年)	2011年度 (3年)	2012年度 (4年)	2013年度 (5年)	2014年度 (6年)	2015年度 (7年)	2016年度 (8年)	.....	2025年度 (17年)	合計
短期借入金	48,000	0	0	0	0	0	0	0		0	48,000
長期借入金	12,000	9,000	66,000	3,000	23,000	0	8,500	6,000		0	127,500
投資法人債	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	60,000	19,000	66,000	13,000	23,000	15,000	8,500	6,000		10,000	220,500

(百万円)



# 資産規模と入居率の推移



## ◆ 物件取得・譲渡実績

(単位: 百万円)

	上場時 ~01/09	第1期 01/10~02/03	第2期 02/04~02/09	第3期 02/10~03/03	第4期 03/04~03/09	第5期 03/10~04/03	第6期 04/04~04/09	第7期 04/10~05/03	第8期 05/04~05/09	第9期 05/10~06/03	第10期 06/04~06/09	第11期 06/10~07/03	第12期 07/04~07/09	第13期 07/10~08/03	第14期 08/04~08/09	第15期 08/10~09/03	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	24,000	21,250	599,625
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900	1,770	-	-	-	50,673

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

上場後着実に資産規模を拡大し、2009年3月末日時点にて、  
5,600億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

# ポートフォリオの質の向上



## 上場後約7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

7年半後

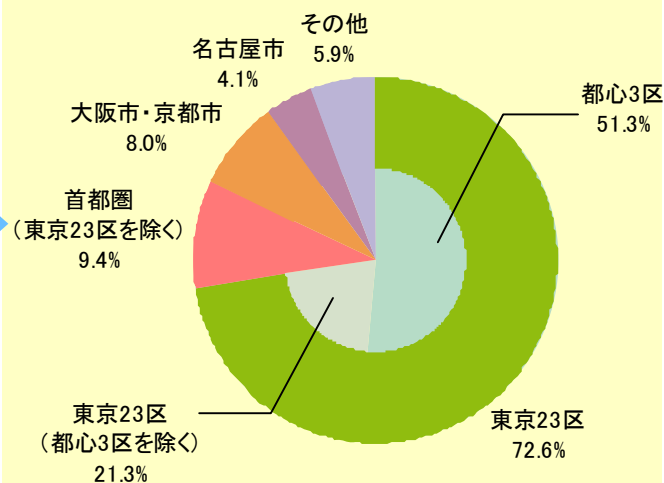
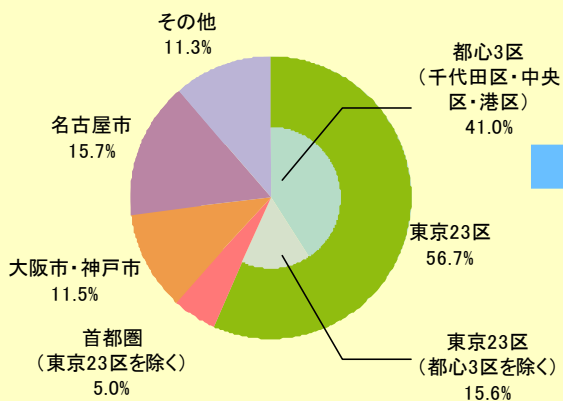
<2009年3月末日時点>  
55物件

### 地域分散

- \* 取得価格ベース
- \* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみをいう。
- \* 下記グラフにおいて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は除く。

資産規模：92,845百万円

564,219百万円



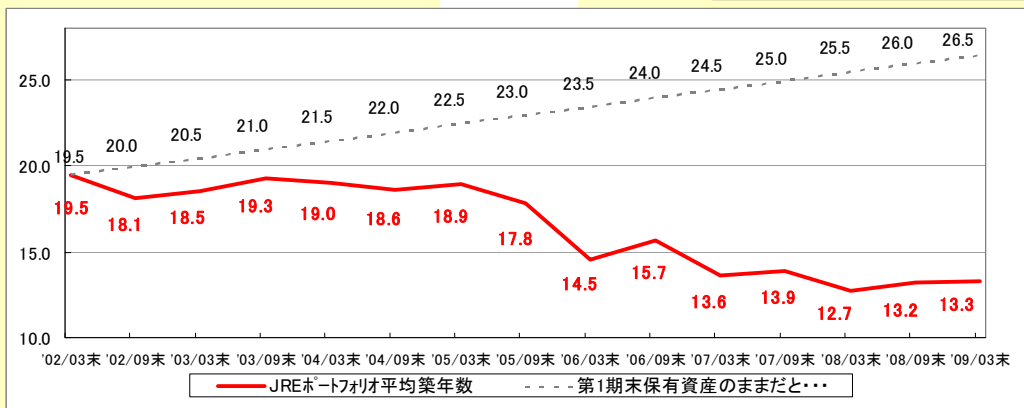
## 東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

### 築年数

\* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体：  
17.9年

ポートフォリオ全体：  
13.3年



上場後約7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15期末 鑑定評価額 ('09/03月末)	第14期末 鑑定評価額 ('08/09月末)	差額	第15期末 簿価 ('09/03月末)	第15期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころとからだの元気プラザ	6,150	6,300	-150	5,076	1,073	5,000	
		北の丸スクエア	83,700	88,600	-4,900	79,566	4,133	81,555	
		MD神田ビル	10,600	12,100	-1,500	9,027	1,572	9,520	
		神田橋パークビルディング	6,350	6,520	-170	4,550	1,799	4,810	
		二番町ガーデン	17,400	17,600	-200	14,064	3,335	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	49,100	50,200	-1,100	30,286	18,813	44,700	
		ビュレックス麹町	6,850	7,040	-190	6,669	180	7,000	
		山王グランドビル	30,500	30,700	-200	21,610	8,889	20,900	
		有楽町電気ビルディング	8,730	8,810	-80	7,755	974	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	4,070	4,200	-130	2,831	1,238	3,173	
		ビュレックス京橋	6,970	7,150	-180	4,990	1,979	5,250	
		銀座三和ビル	16,900	18,000	-1,100	17,036	-136	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	4,920	5,190	-270	5,282	-362	5,353	
		晴海センタービル	24,600	26,300	-1,700	26,435	-1,835	26,800	
		港区	青山クリスタルビル	9,210	9,300	-90	7,505	1,704	7,680
	港区	芝二丁目大門ビルディング	7,290	7,980	-690	4,884	2,405	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,640	3,910	-270	2,545	1,094	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	9,300	9,890	-590	7,721	1,578	7,830	
		東京オペラシティビル	11,300	12,100	-800	8,658	2,641	9,350	
	品川区	高輪台ビルディング	2,600	2,840	-240	2,604	-4	2,738	
		東五反田1丁目ビル	6,900	7,050	-150	5,178	1,721	5,500	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,890	6,150	-260	4,582	1,307	5,123	
	渋谷区	日本ブランドウィックビル	8,970	9,570	-600	6,886	2,083	6,670	
		代々木1丁目ビル	13,100	13,500	-400	8,119	4,980	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,480	6,610	-130	5,001	1,478	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	15,000	16,200	-1,200	11,883	3,116	12,200	
		渋谷クロスタワー	49,000	53,000	-4,000	39,167	9,832	34,600	
		恵比寿ネオナート	5,140	5,710	-570	3,749	1,390	4,100	
	中野区	ハーモニータワー	12,800	13,600	-800	8,308	4,491	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,850	4,000	-150	3,557	292	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,580	1,650	-70	1,625	-45	1,728	
		池袋YSビル	5,400	5,670	-270	4,589	810	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	5,910	6,170	-260	5,493	416	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,600	2,720	-120	2,402	197	2,574
		横浜市	MMパークビル	37,000	37,400	-400	37,231	-231	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	3,230	3,360	-130	2,890	339	3,375
川崎市		武蔵小杉STMビル	3,850	4,000	-150	4,008	-158	4,000	
札幌市		8・3スクエア北ビル	7,010	7,210	-200	7,179	-169	7,100	
仙台市		定禅寺パークビル	1,110	1,130	-20	1,020	89	1,000	
仙台市		仙台本町ホンマビルディング	3,540	3,690	-150	2,822	717	3,174	
金沢市		金沢パークビル	6,180	6,590	-410	4,266	1,913	4,580	
名古屋市		錦パークビル	5,180	5,390	-210	4,978	201	5,150	
		広小路栄ビルディング	1,720	1,730	-10	1,732	-12	1,680	
		名古屋広小路ビルディング	15,600	16,000	-400	14,325	1,274	14,533	
		名古屋御園ビル	1,440	1,570	-130	1,554	-114	1,865	
京都市		京都四條河原町ビル	2,190	2,350	-160	2,821	-631	2,650	
大阪市		新藤田ビル	23,200	25,200	-2,000	24,468	-1,268	24,000	
		堺筋本町ビル	4,790	4,840	-50	3,859	930	4,164	
		御堂筋ダイワビル	18,400	19,100	-700	13,591	4,808	14,314	
岡山市		リットシティビル	5,330	5,560	-230	4,304	1,025	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	3,170	3,260	-90	2,659	510	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,380	1,440	-60	1,378	1	1,550	
		天神クリスタルビル	3,960	4,610	-650	4,683	-723	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,890	3,940	-50	3,554	335	3,657	
第14期末及び第15期末 同一持分保有物件		東京23区	454,290	477,440	-23,150	371,752	82,537	388,104	
その他都市		160,680	167,260	-6,580	151,229	9,450	154,865		
54物件合計		614,970	644,700	-29,730	522,981	91,988	542,969		

## 第15期中取得物件

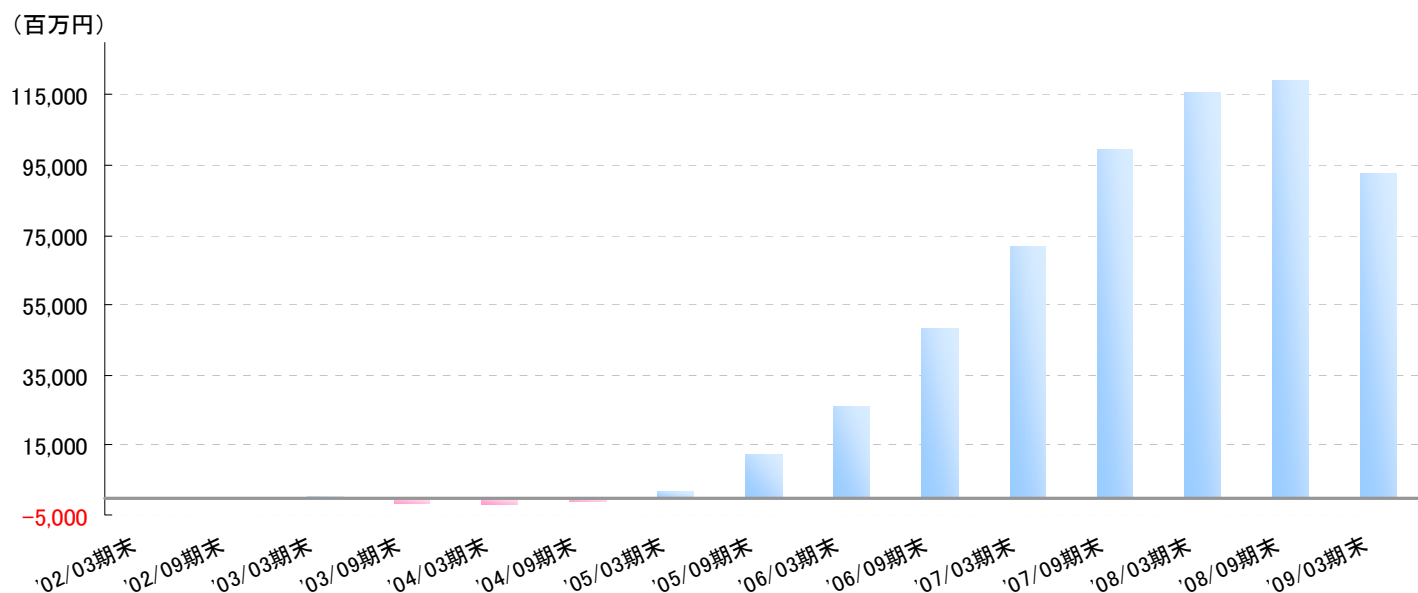
東京23区	港区	汐留ビルディング	21,800	-	-	21,263	536	21,250
-------	----	----------	--------	---	---	--------	-----	--------

## 第15期末保有全物件

東京23区	476,090	-	-	393,016	83,073	409,354
その他都市	160,680	-	-	151,229	9,450	154,865
55物件合計	636,770	-	-	544,245	92,524	564,219

\*菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物にかかる第15期末鑑定評価額は1,150百万円。

## 含み損益の推移



(単位: 1口当たり情報を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991
<参考>	期末発行済投資口数	D	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口
	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8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末
期末算定価格	A	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770
簿価	B	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245
含み損益	A-B=C	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524
<参考>	期末発行済投資口数	D	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口
	1口@含み損益	C/D=E	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円	208,858円
	1口@純資産額	F	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円	899,665円
	期末投資口価格	H	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円
	H/G		1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍

\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

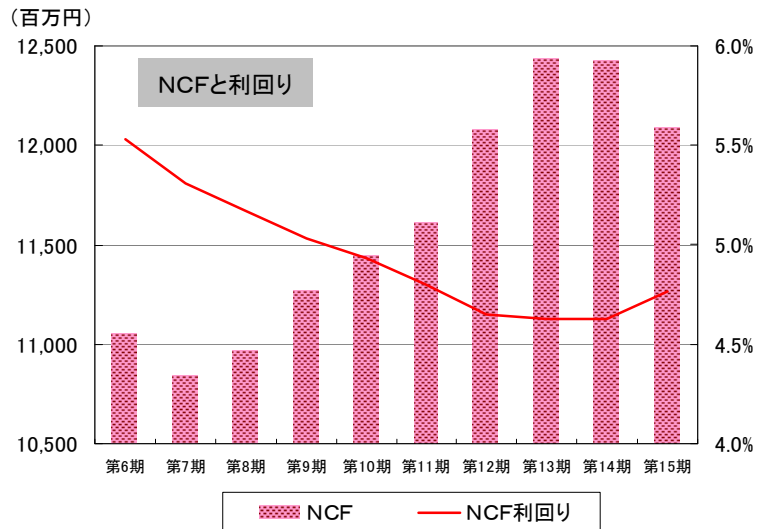
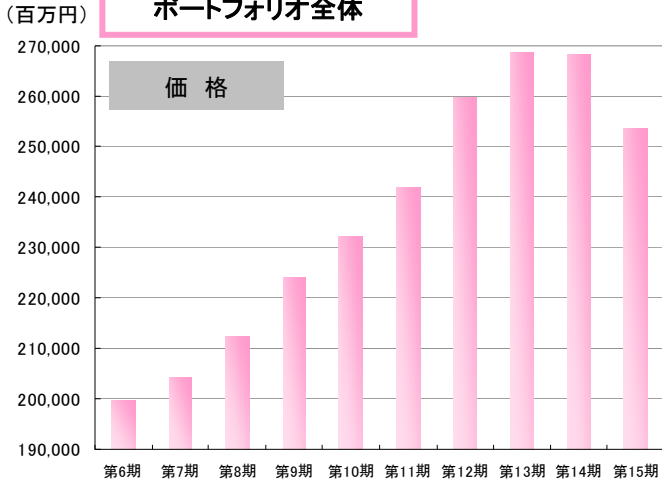
\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格(第1期~第9期)又は鑑定評価による鑑定評価額(第10期~第15期)を指す。

# 期末算定価格の推移

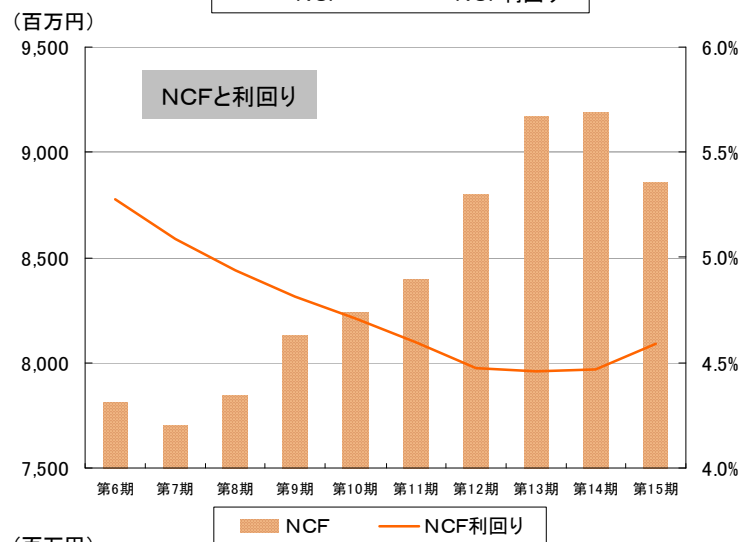
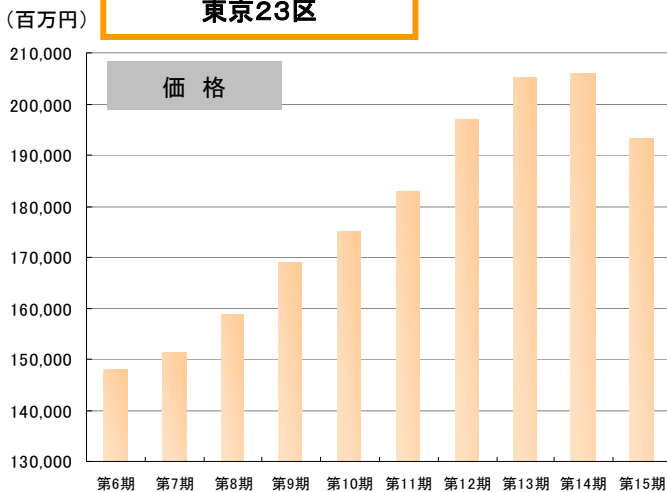


対象：第6期末から第15期末まで持分の増減なく継続して保有する31物件

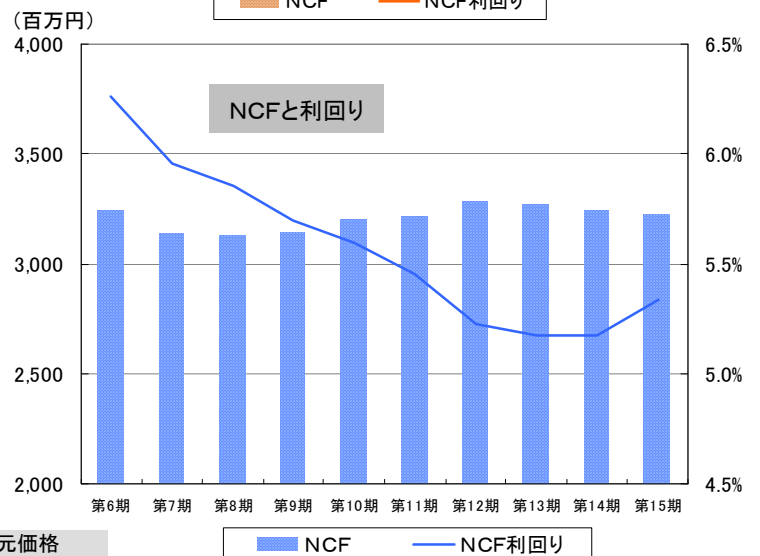
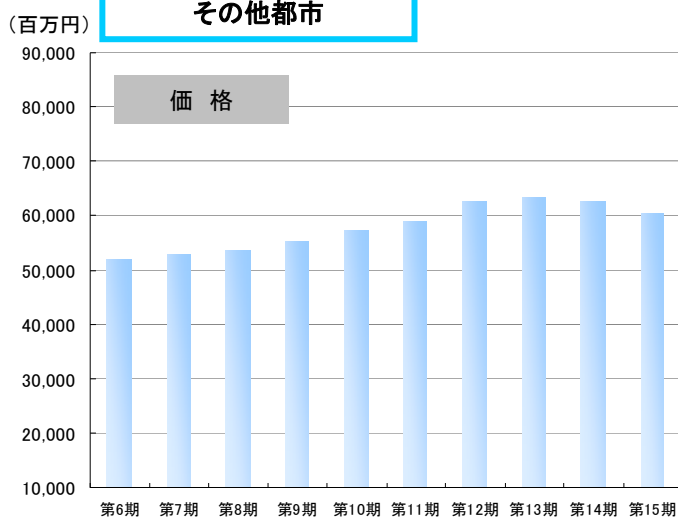
## ポートフォリオ全体



## 東京23区



## その他都市



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



# NOI利回り(運用利回り)の推移



## フル稼働物件: 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移\*

\* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

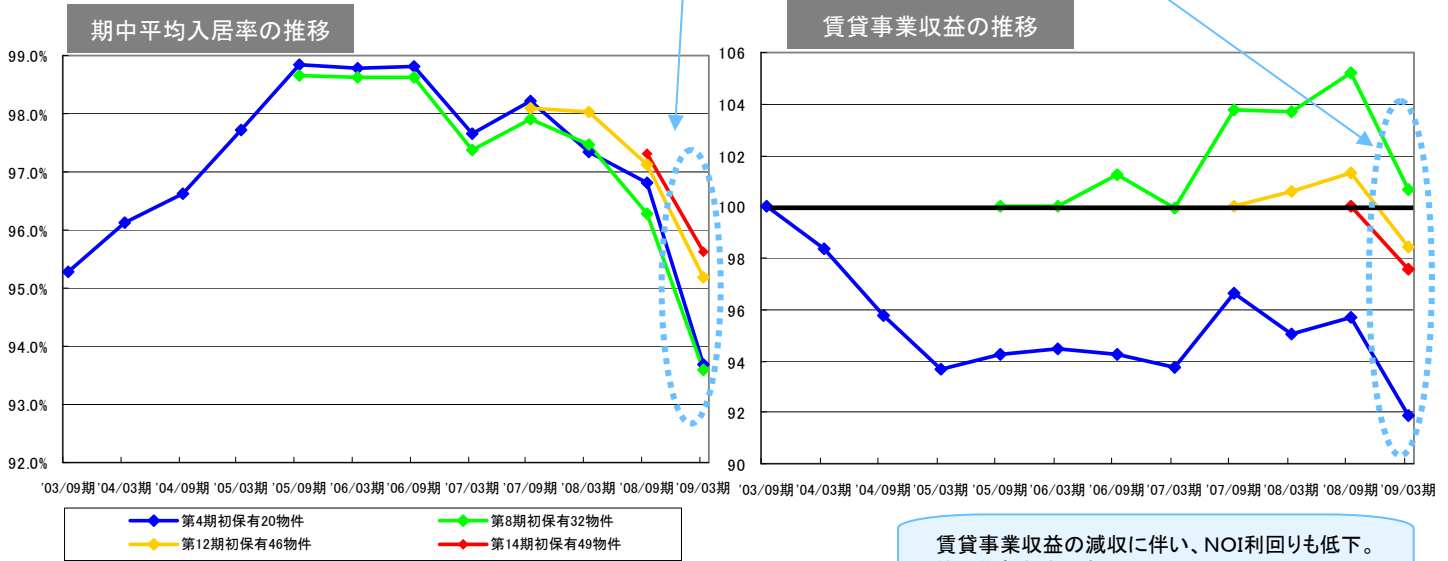
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期	08/09月期 第14期	09/03月期 第15期
第4期初保有20物件 取得価格 1306億円	賃貸事業収益	100.0	98.4	95.7	93.7	94.2	94.4	94.2	93.7	96.6	95.0	95.7	91.8
	期中平均入居率	95.3%	96.1%	96.6%	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.7%	98.2%	97.3%	96.8%	93.7%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%	6.16%	5.84%
第8期初保有32物件 取得価格 2056億円	賃貸事業収益					100.0	100.0	101.3	100.0	103.7	103.7	105.2	100.7
	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%	96.3%	93.6%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%	5.90%
第12期初保有46物件 取得価格 3905億円	賃貸事業収益									100.0	100.6	101.3	98.5
	期中平均入居率									98.1%	98.0%	97.1%	95.2%
	NOI利回り									5.54%	5.36%	5.68%	5.40%
第14期初保有49物件 取得価格 4691億円	賃貸事業収益											100.0	97.5
	期中平均入居率											97.3%	95.6%
	NOI利回り											5.40%	5.17%

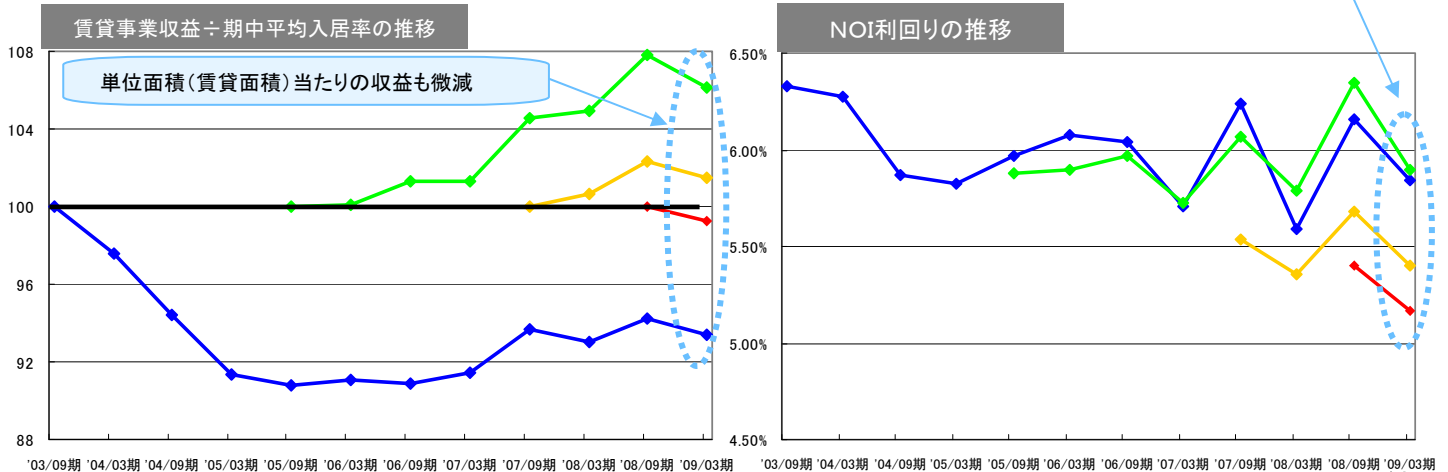
第4期初保有20物件  
第8期初保有32物件  
第12期初保有46物件  
第14期初保有49物件

第4期初保有30物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、堺筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く  
第8期初保有47物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、山王グランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く  
第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、八王子ファースト、三菱UFJを除く  
第14期初保有53物件から、八王子ファースト、NHK広島、MMパーク、武蔵小杉STMを除く

オフィス賃貸市場の軟化による期中平均入居率の低下に伴い、賃貸事業収益も減収。



賃貸事業収益の減収に伴い、NOI利回りも低下。第14期初保有49物件の利回りは5.2%。



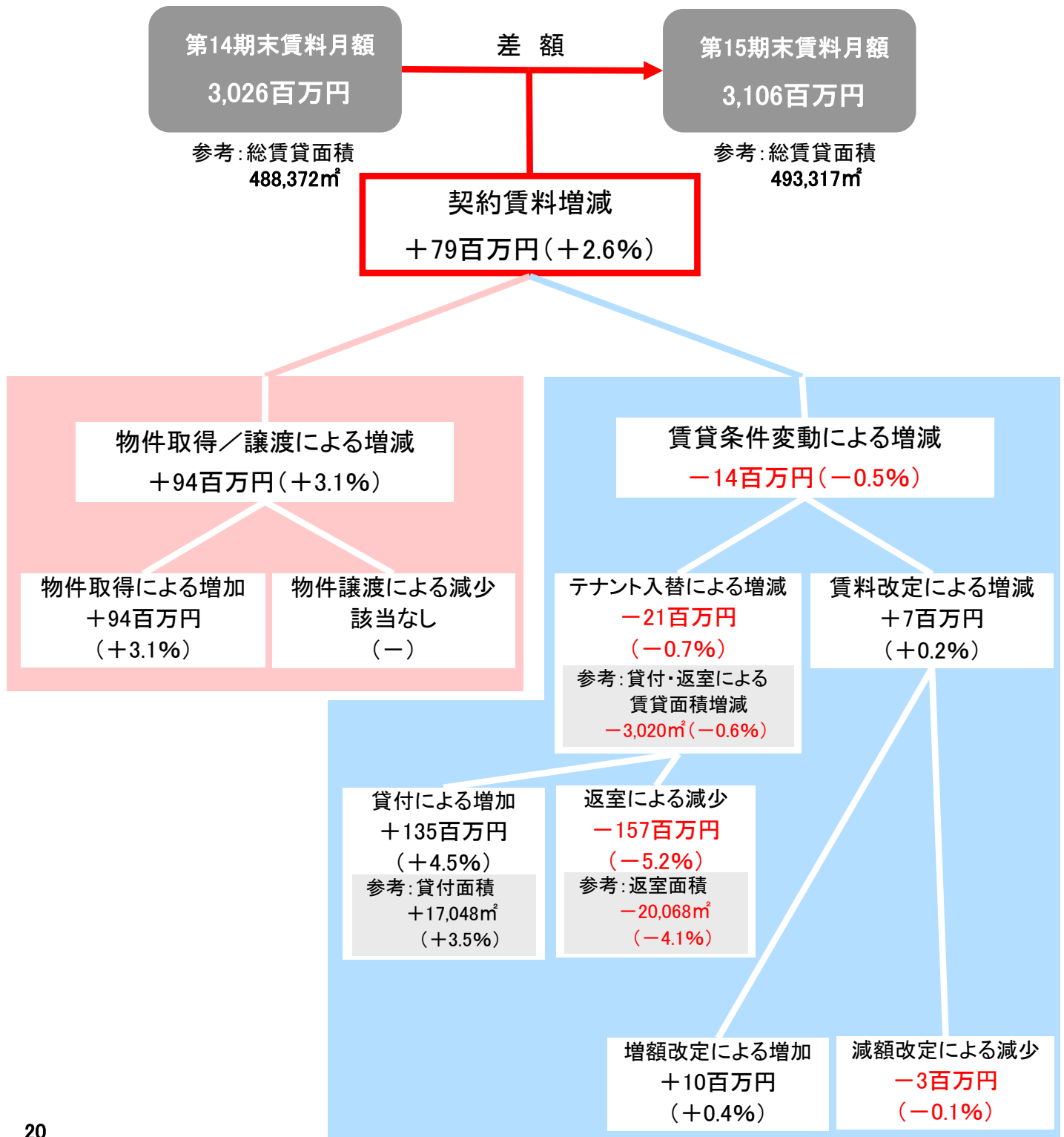
# 契約賃料の増減



## 契約賃料の増減(第15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	第14期 '08/09月期	第15期 '09/03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%	5.5%	2.6%
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%	4.3%	3.1%
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%	4.3%	3.1%
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%	0.0%	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%	1.2%	-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%	0.5%	-0.7%
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%	4.0%	4.5%
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%	-3.5%	-5.2%
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%	0.7%	0.2%
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%	0.7%	0.4%
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%	0.0%	-0.1%

### 賃料増減要因

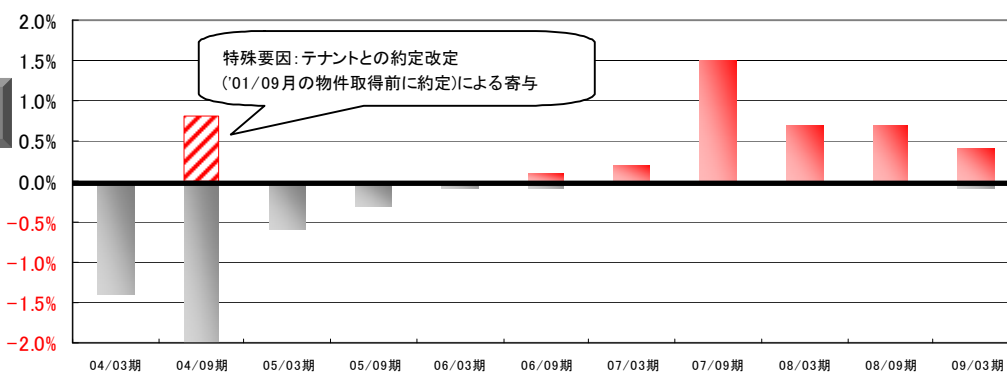
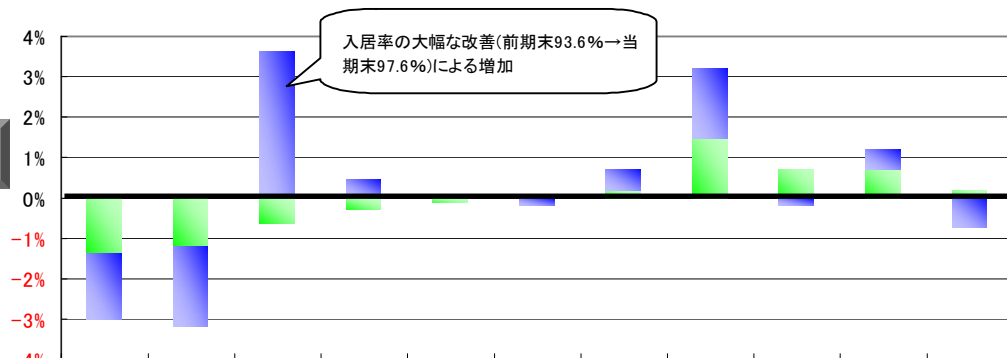
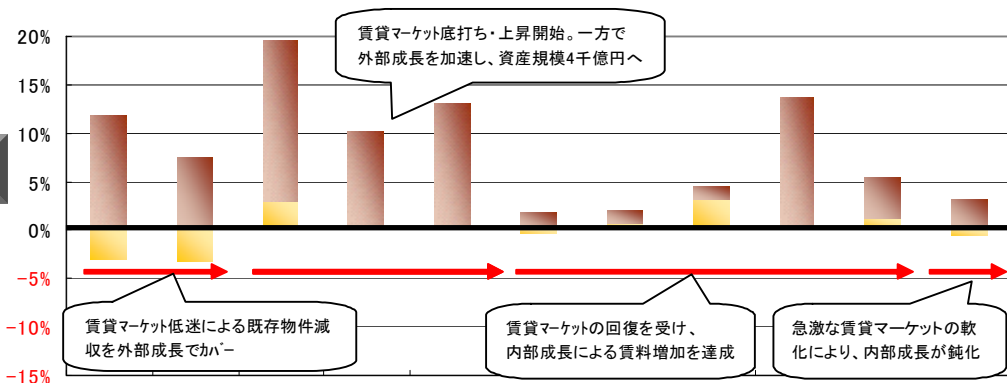
- 物件取得/譲渡による増減
- 賃貸条件変動による増減

### 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

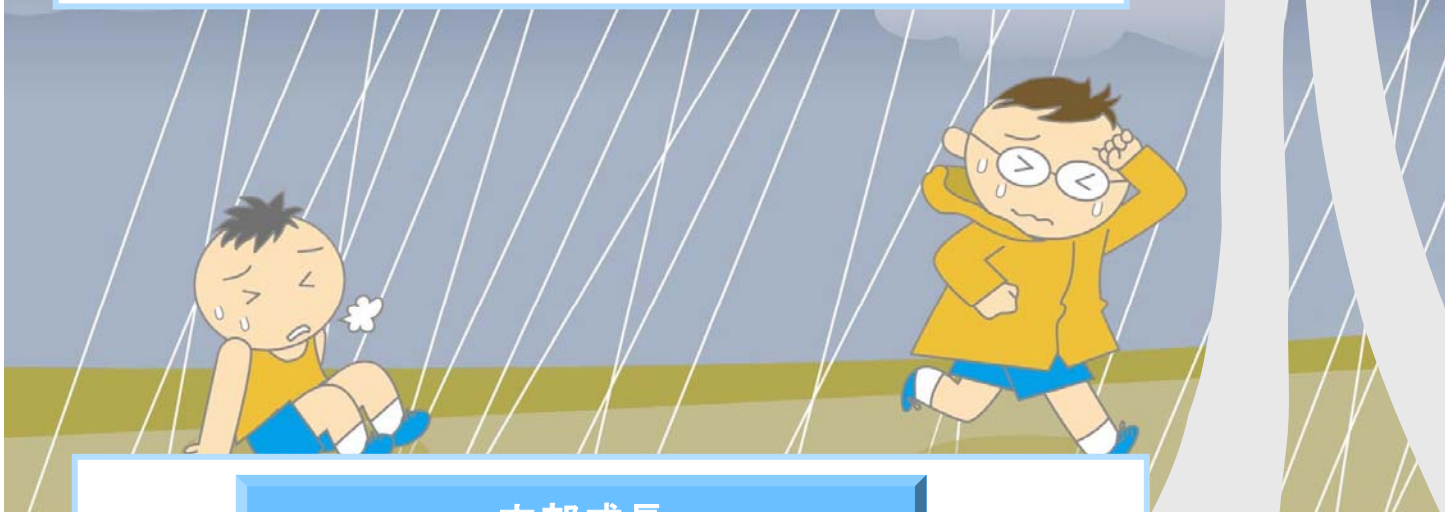
- 増額改定による増加
- 減額改定による減少



## 外部成長

### 質を重視した着実な外部成長

- スポンサー3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3社を中心とした相対取引による物件取得を目指す
  - 取得方法の多様化を図る
- 継続的なポートフォリオの質の強化
  - 築浅、安定した収益、大規模等競争力の高い物件を取得
  - 外部環境や財務状況とのバランスを考慮した物件取得
  - 賃貸マーケット状況、交通利便性等を総合的に勘案しポートフォリオの質の強化に資する資産の入替を中長期的に検討



## 内部成長

### 上場来の継続努力による内部成長

- 安定した入居率の維持
  - テナントニーズの的確な把握
  - ビルの特性・マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- 賃貸事業収支の向上
  - 継続賃料水準の維持・向上を目指す
  - 建物管理コストの削減への継続努力
- 物件価値の向上
  - リニューアル工事の遂行

## 分配金の成長

アップアンドダウンのある道走るトレイルラン。  
 足場が悪かったり天気が崩れてきたり、長丁場のコンディションは必ずしも一定ではありません。ただ、いつも悪いという訳ではないので、  
 然るべき時が来た時に、きちんと走れるかどうかがとても重要です。  
 それはREITの運用も同じこと。  
 今は土砂降りの雨だけど、遠くに差す光を信じ、無理をしないで着実に前に進みます。その時がきたらコートを脱いでダッシュできるように！



### 財務戦略

#### 健全な財務体質の維持・強化

- 資本の充実による保守的な有利子負債比率、高格付けの維持
  - デットホルダーからの信頼の構築・維持
  - 低コスト・長期での安定的な調達力確保
  - 財務制限条項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
  - 保守的な総資産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15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14期	→ 増減 →		第15期	← 増減 ←		第15期
	('08/09月期) 実績	額	率	('09/03月期) 実績	額	率	('09/03月期) 当初予想(*1)
営業収益	19,805	911	4.6%	20,716	436	2.2%	20,280
賃貸事業収益	19,805	911	4.6%	20,716	436	2.2%	20,280
賃貸事業収入	19,716			20,609			
その他賃貸事業収入	89			107			
営業費用	9,998	762	7.6%	10,761	131	1.2%	10,630
賃貸事業費用(*2)	5,632	509	9.0%	6,141	41	0.7%	6,100
管理業務費	2,052	209	10.2%	2,261			
管理費	2,001			2,195			
媒介手数料等	51			66			
水道光熱費	1,452	117	8.1%	1,570			
公租公課	1,509	0	0.0%	1,509			
損害保険料	41	2	5.0%	44			
修繕費	511	165	32.4%	676			
その他費用	64	13	21.5%	78			
NOI(*3)	14,173	401	2.8%	14,575	405	2.9%	14,170
減価償却費	3,560	227	6.4%	3,788	58	1.6%	3,730
賃貸事業損益(*3)	10,612	174	1.6%	10,787	347	3.3%	10,440
営業総利益	10,612	174	1.6%	10,787	347	3.3%	10,440
販売費及び一般管理費	805	26	3.2%	831	41	5.3%	790
資産運用報酬	531	6	1.2%	537	17	3.4%	520
その他販売費及び一般管理費	273			293			
営業利益	9,807	148	1.5%	9,955	315	3.3%	9,640
営業外収益	50			39			
受取利息	38			39			
その他営業外収益	12			0			
営業外費用	1,408			1,568			
支払利息	970	162	16.7%	1,132			
投資法人債利息	408	△2	△0.7%	405	37	2.5%	1,500
投資法人債発行費償却	10			10			
その他営業外費用	19			20			
経常利益	8,449	△22	△0.3%	8,426	276	3.4%	8,150
税引前当期純利益	8,449			8,426			
法人税、住民税及び事業税	0			1			
当期純利益	8,448	△22	△0.3%	8,425	275	3.4%	8,150
当期未処分利益	8,448			8,425			
FFO(*4)	12,009	204	1.7%	12,213			
1口当たり分配金	19,072	△52	△0.3%	19,020	610	3.3%	18,410

\*1 当初予想とは、2008年11月20日に発表した第15期に係る予想を指す。

\*2 減価償却費を除く

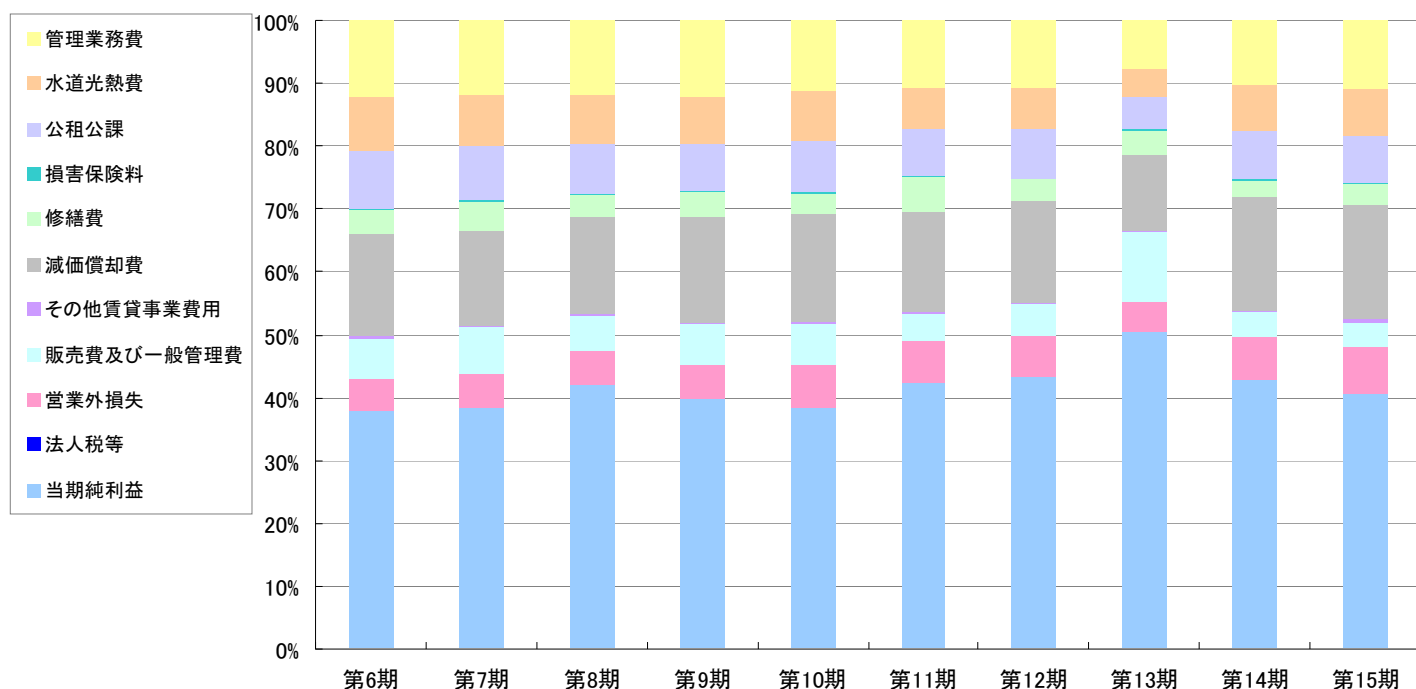
\*3 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く

\*4 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6期 '04/09期	第7期 '05/03期	第8期 '05/09期	第9期 '06/03期	第10期 '06/09期	第11期 '07/03期	第12期 '07/09期	第13期 '08/03期	第14期 '08/09期	第15期 '09/03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%	11.9%	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%
水道光熱費	8.7%	8.0%	7.7%	7.7%	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%
公租公課	9.2%	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%
損害保険料	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%
修繕費	3.6%	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%
減価償却費	16.3%	15.3%	15.4%	16.9%	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.4%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%
販売費及び一般管理費	6.5%	7.3%	5.6%	6.4%	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%
営業外損失	5.2%	5.4%	5.5%	5.2%	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%
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	37.7%	38.3%	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%

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



# 第15期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第14期末 ('08/09月末)	第15期末 ( '09/03月末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	15,069	18,349	3,279	
その他流動資産	319	352	32	
流動資産合計	15,389	18,701	3,312	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	194,209	198,986	4,776	} 物件取得、資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	2,223	2,273	49	
機械装置他(信託物件含む)	2,893	2,950	56	
土地(信託物件含む)	351,928	369,634	17,706	
減価償却累計額	△27,392	△31,180	△3,788	
有形固定資産合計	523,862	542,664	18,801	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	3,519	-	
無形固定資産合計	3,519	3,519	-	
投資その他の資産				
投資有価証券	2	2	-	
長期前払費用他	42	41	0	
投資その他の資産合計	45	44	0	
固定資産合計	527,427	546,228	18,800	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	103	92	△10	
繰延資産合計	103	92	△10	
資産合計	542,920	565,022	22,102	

(単位:百万円)

科目	第14期末 ('08/09月末)	第15期末 ('09/03月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>				
短期借入金	28,000	48,000	20,000	新規借入による増加
1年以内返済予定長期借入金	7,000	12,000	5,000	返済期日までの日数経過による増加
1年以内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	2,260	2,350	90	
その他流動負債	2,142	2,615	472	
<b>流動負債合計</b>	<b>39,402</b>	<b>64,965</b>	<b>25,562</b>	
<b>II 固定負債</b>				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	119,500	115,500	△4,000	1年以内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金、保証金	32,966	33,529	562	物件取得等による増加
<b>固定負債合計</b>	<b>197,466</b>	<b>194,029</b>	<b>△3,437</b>	
<b>負債合計</b>	<b>236,869</b>	<b>258,994</b>	<b>22,125</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	297,601	297,601	-	
当期末処分利益	8,448	8,425	△23	
<b>純資産合計</b>	<b>306,050</b>	<b>306,027</b>	<b>△23</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>542,920</b>	<b>565,022</b>	<b>22,102</b>	

# 第15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15期(182日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,886
税引前当期純利益	8,426
減価償却費	3,788
その他	671
投資活動によるキャッシュフロー	△ 15,158
財務活動によるキャッシュフロー	12,551
短期借入金の借入による収入	27,500
短期借入金の返済による支出	△ 7,500
長期借入金の借入による収入	8,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,000
投資法人債の発行による収入	0
投資法人債の償還による支出	0
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	0
投資口交付費の支出	0
分配金の支払額	△ 8,448
現金及び現金同等物の増減額	10,279
現金及び現金同等物の期首残高	8,069
現金及び現金同等物の期末残高	18,349

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	第15期(182日)
当期末処分利益	8,425,927,314
分配金の額	8,425,860,000
次期繰越利益	67,314

なお、第15期の投資口1口当たりの分配金の額は、19,020円(第14期19,072円)となる。

# 財務指標



期	第11期 (‘07/03月期) 182日間	第12期 (‘07/09月期) 183日間	第13期 (‘08/03月期) 183日間	第14期 (‘08/09月期) 183日間	第15期 (‘09/03月期) 182日間
総資産経常利益率(ROA) 年換算値	1.6%	1.7%	2.6%	1.6%	1.5%
純資産当期純利益率(ROE) 年換算値	2.7%	2.8%	4.7%	2.7%	2.8%
期末自己資本比率	61.2%	60.6%	58.9%	56.4%	54.2%
LTV①	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%
LTV②	34.6%	35.3%	37.4%	40.1%	42.6%
LTV③	31.7%	32.3%	34.2%	36.7%	39.1%
LTV④	28.1%	27.2%	28.7%	30.9%	34.6%
期末固定長期適合率	106.9%	101.4%	108.2%	106.5%	111.1%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	10.5倍	10.4倍	14.2倍	9.7倍	8.9倍
NOI(百万円)	11,300	12,073	12,197	14,173	14,575
FFO(百万円)	9,441	10,022	8,078	12,009	12,213

\* 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(「物件取得価格合計」には、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。)

\* 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  
(「期末鑑定評価額合計」には菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。)

\* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

\* DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息

\* NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)

\* FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等譲渡益-受取配当金

## MEMO



## 2. ポートフォリオの概要

# 物件写真一覧



2009年3月31日現在

## 都心3区



1 こころとからだの元氣プラザ



2 北の丸スクエア



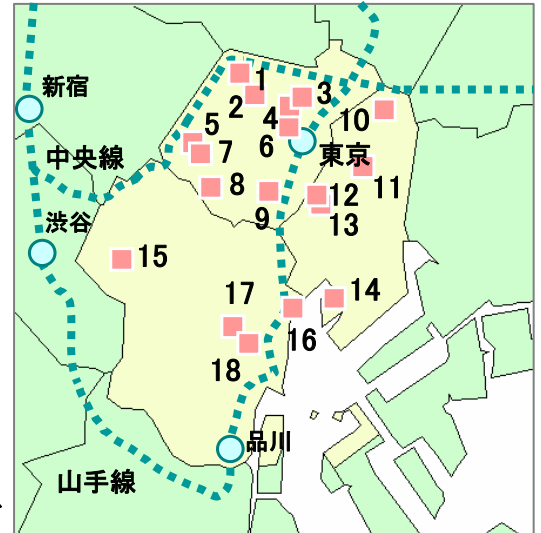
3 MD神田ビル



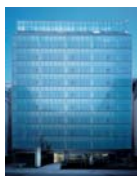
4 神田橋パークビルディング



5 二番町ガーデン



6 三菱UFJ信託銀行本店ビル



7 ビュレックス麹町



8 山王グランドビル



9 有楽町電気ビルディング



10 小伝馬町新日本橋ビルディング



11 ビュレックス京橋



12 銀座三和ビル



13 菱進銀座イーストミラービル



14 晴海センタービル



15 青山クリスタルビル



16 汐留ビルディング

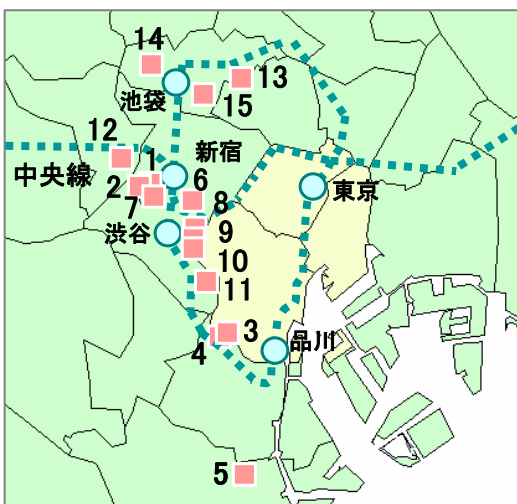


17 芝二丁目大門ビルディング



18 コスモ金杉橋ビル

## 東京23区（都心3区を除く）



1 新和ビルディング



2 東京オペラシティビル



3 高輪台ビルディング



4 東五反田1丁目ビル



5 大森駅東口ビルディング



6 日本ブランズウィックビル



7 代々木1丁目ビル



8 ダヴィンチ原宿



9 神宮前メディアスクエアビル



10 渋谷クロスタワー



11 恵比寿ネオナート



12 ハーモニータワー



13 大塚東池袋ビルディング



14 池袋二丁目ビルディング



15 池袋YSビル

## 東京23区以外(首都圏・地方)



1 八王子  
ファーストスクエア



2 さいたま浦和  
ビルディング



3 MMパークビル



4 川崎砂子  
ビルディング



5 武蔵小杉STMビル



6 8・3スクエア北ビル



7 定禅寺パーク  
ビル



8 仙台本町ホンマ  
ビルディング



9 金沢パークビル



10 錦パークビル



11 広小路栄ビルディング



12 名古屋広小路  
ビルディング



13 名古屋御園ビル



14 京都四条  
河原町ビル



15 新藤田ビル



16 堺筋本町ビル



17 御堂筋ダイワビル



18 リットシティビル



19 NHK広島  
放送センタービル



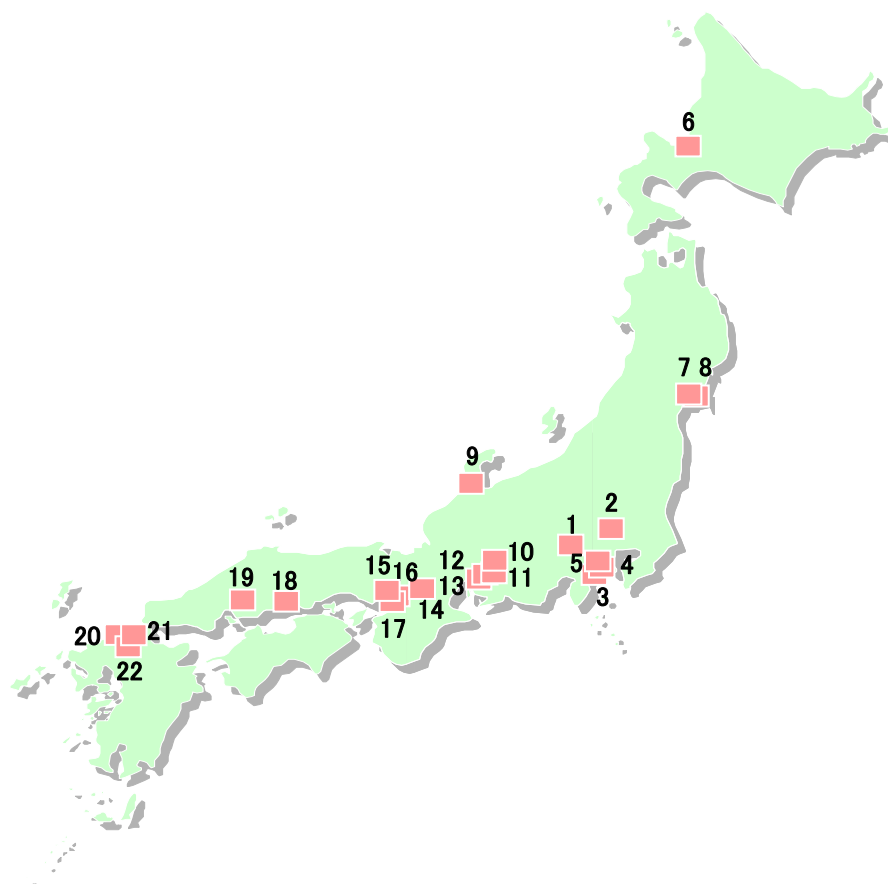
20 東晴天神  
ビルディング



21 天神クリスタルビル



22 日之出天神  
ビルディング

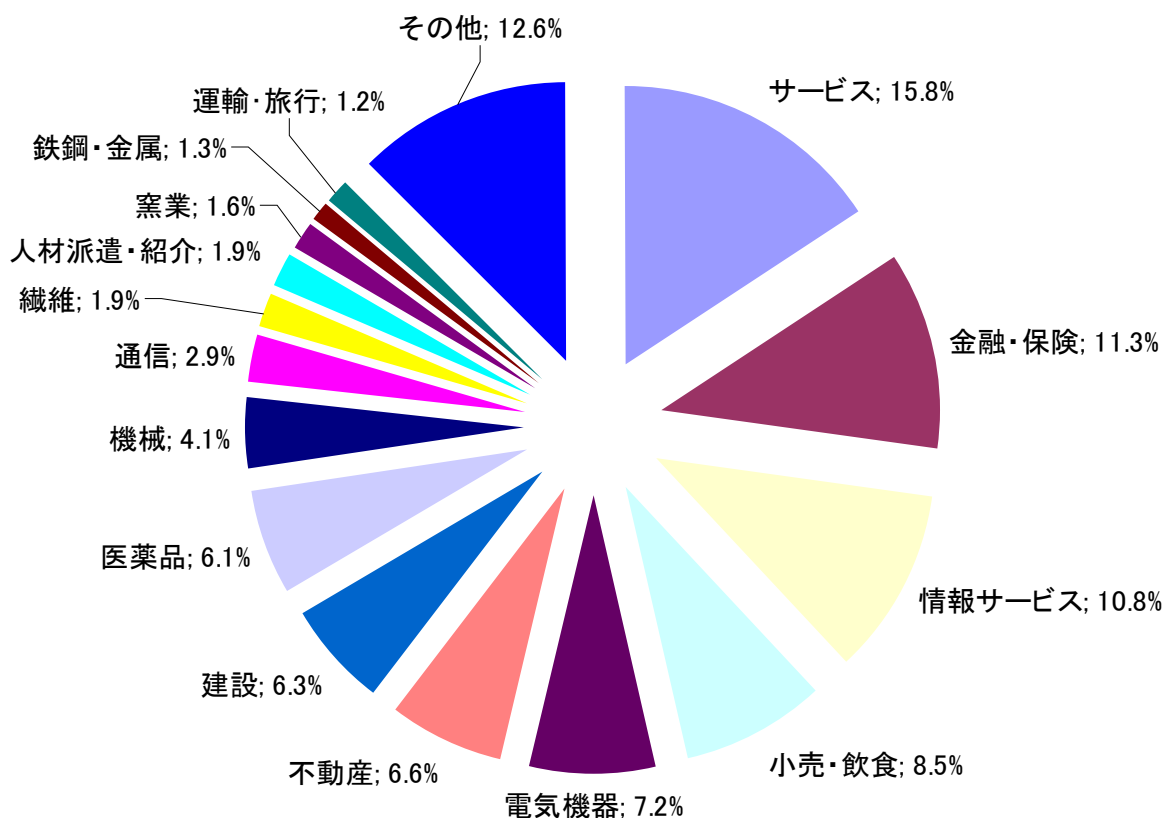


# テナントデータ①(分散の状況)



## 業種分散

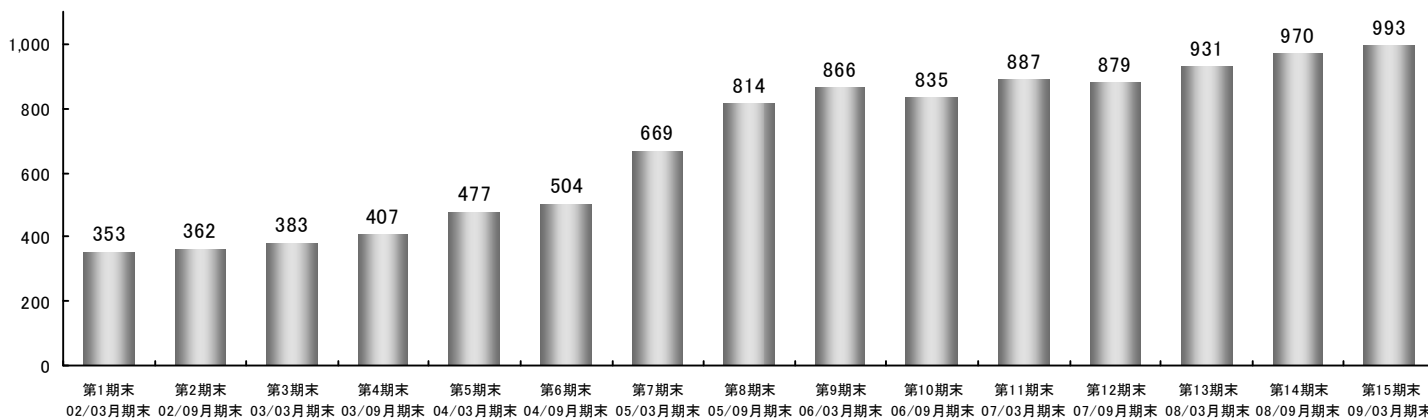
2009年3月31日現在55物件  
賃貸面積ベース



## 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)

2009年3月31日現在55物件ベース

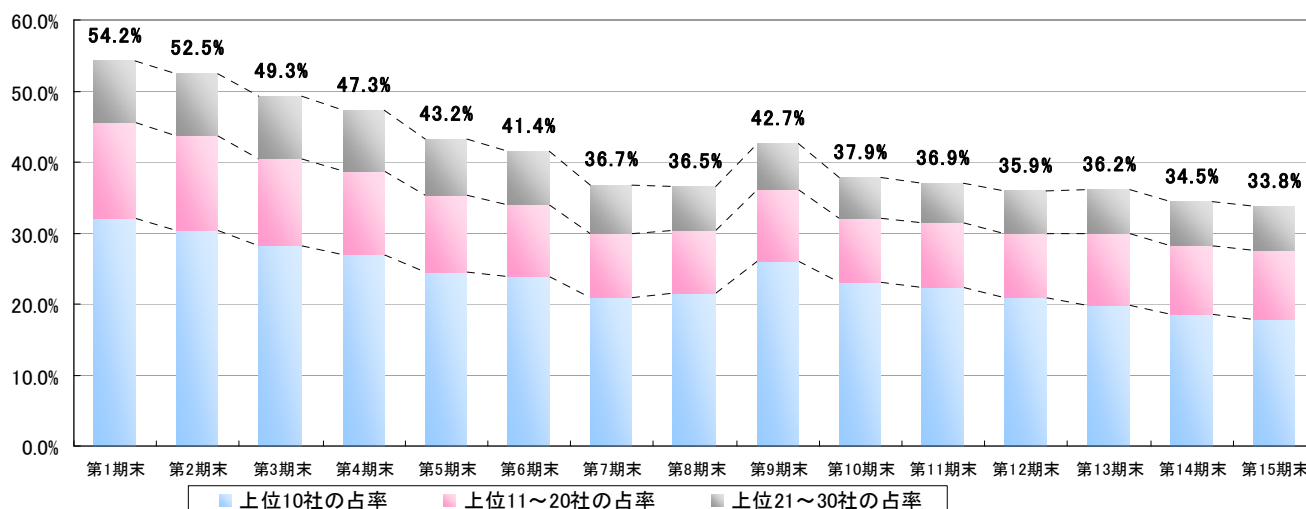
順位	テナント名	入居物件名称	第15期		第14期		賃貸面積 増減(m <sup>2</sup> )
			賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	
1	萬有製薬(株)	北の丸スクエア 他1物件	17,014	3.5%	1	17,014	0
2	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,665	2.2%	2	10,665	0
3	(株)セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.9%	3	9,316	0
4	(株)スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774	1.8%	4	8,774	0
5	(株)ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476	1.7%	6	8,476	0
6	(株)JSOL(注)1.	晴海センタービル	7,634	1.5%	8	7,634	0
7	(注)2.	MMパークビル	6,936	1.4%	5	8,664	-1,727
8	TOTO(株)	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906	1.4%	9	6,906	0
9	第一生命保険(相)	御堂筋ダイワビル 他5物件	6,815	1.4%	7	7,673	-858
10	日揮(株)	MMパークビル	5,560	1.1%	10	5,560	0
11	A社		5,470	1.1%	11	5,470	0
12	B社		5,348	1.1%	21	3,857	1,491
13	C社		5,246	1.1%	12	5,246	0
14	D社		4,791	1.0%	13	4,791	0
15	E社		4,704	1.0%	14	4,704	0

(注)1. 2009年1月5日付けにて、(株)日本総研ソリューションズは(株)JSOLとなった。

(注)2. 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

2009年3月31日現在55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)



- ◆シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社による査定新規賃料(\*)に関し、2008年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ◆JREが2009年3月末現在保有する55物件のうち、一棟貸し等特殊要因のある7物件を除いた計48物件が査定対象。

\*年2回シービー・リチャードエリス総合研究所へ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・上限の間値:指数)の推移												
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	
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	89	89	89	92	96	96	110	110	120	124	112	100
		神田橋パークビル	79	79	79	84	88	89	111	111	121	121	114	100
		二番町ガーデン												
		三菱UFJ信託ビル												
		ビュレックス麹町												
		山王ランドビル				79	84	95	110	113	119	119	115	100
		有楽町電気ビル		71	71	79	85	93	107	112	126	126	121	100
		中央区	小伝馬町ビル	71	71	71	73	78	78	83	83	105	112	107
	ビュレックス京橋													
	銀座三和ビル						104	111	116	121	130	130	128	100
	銀座EMビル						98	98	102	108	114	114	108	100
	港区	晴海センタービル										104	104	100
		青山クリスタル	82	81	79	84	92	100	102	110	115	115	111	100
		汐留ビル												
		芝二丁目大門ビル	74	74	74	83	91	93	98	100	104	107	107	100
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	78	78	78	83	90	95	100	105	110	115	115	100
		新和ビル				80	84	88	104	112	116	116	116	100
	品川区	オペラシティ						103	113	118	121	121	118	100
		高輪台ビル	88	88	81	88	91	91	97	97	100	103	103	100
	大田区	東五反田1丁目ビル			88	98	98	100	100	105	110	110	110	100
		大森駅東口ビル	97	94	94	94	94	94	94	103	109	115	115	100
	渋谷区	日本BWビル			81	81	81	85	88	102	102	102	102	100
		代々木1丁目ビル					88	98	108	112	114	116	116	100
		ダヴィンチ原宿	96	92	92	92	92	104	104	104	104	104	104	100
神宮前MSビル			79	78	78	79	95	100	107	107	110	107	100	
渋谷クロスタワー		76	76	76	86	90	103	119	119	122	122	114	100	
恵比寿ネオナート			80	82	90	97	108	117	122	127	127	120	100	
ハーモニータワー						88	92	96	104	108	108	108	100	
豊島区		大塚東池袋ビル	86	86	79	79	79	79	79	82	96	96	100	100
	池袋二丁目ビル	88	88	88	88	89	89	93	93	100	100	100	100	
	池袋YSビル				79	85	90	97	103	105	105	105	100	
その他都市	八王子市	八王子ファースト					100	100	100	100	100	104	104	100
	さいたま市	さいたま浦和ビル	88	88	76	76	92	92	100	104	108	108	108	100
	横浜市	MMパークビル											103	100
	川崎市	川崎砂子ビル	104	100	100	100	100	100	100	100	104	104	104	100
		武蔵小杉STMビル											106	100
	札幌市	8・3スクエア									96	100	100	100
	仙台市	定禅寺パークビル				102	104	111	111	111	113	113	113	100
		仙台ホンマビル	109	104	100	100	102	109	109	109	111	111	111	100
	金沢市	金沢パークビル	104	100	100	100	100	98	110	110	110	110	108	100
	名古屋市	錦パークビル								106	106	106	103	100
		広小路栄ビル								104	100	100	100	100
		名古屋広小路ビル	97	97	97	97	97	103	103	103	103	103	103	100
		名古屋御園ビル		102	102	102	102	108	104	104	104	104	104	100
	京都市	京都河原町ビル	112	100	100	100	100	100	106	112	118	118	112	100
	大阪市	新藤田ビル												100
		堺筋本町ビル	100	96	85	85	88	96	104	112	112	112	108	100
		御堂筋ダイワビル	97	85	82	82	88	94	112	112	115	115	112	100
	岡山市	リットシティ							104	104	104	104	104	100
	広島市	NHK広島ビル			84	84	84	87	97	97	97	100	100	100
	福岡市	東晴天神ビル	100	95	90	90	90	90	95	95	100	100	100	100
天神クリスタル						113	113	117	117	117	117	113	100	
日之出天神ビル		112	96	88	88	88	92	100	100	100	100	100	100	

     前回調査時より査定賃料が上昇  
     前回調査時より査定賃料が下落  
     (ブランク) 未保有又は賃料査定未実施



# テナントデータ④(ポートフォリオ賃料とマーケット賃料との比較)



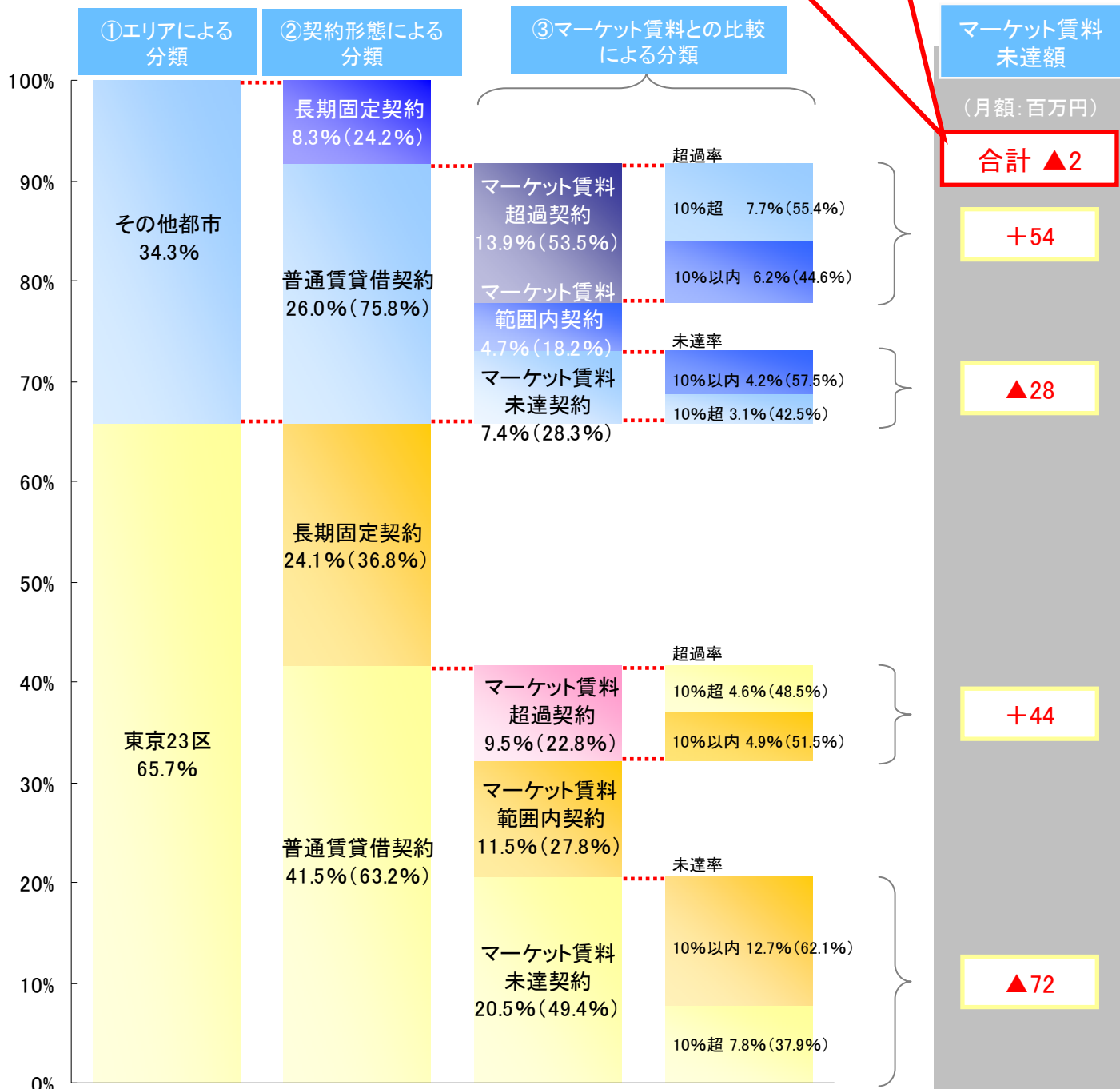
## 契約の分類

(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。)

2009年3月31日現在55物件 共益費込月額賃料ベース

ポートフォリオ全体の共益費込賃料  
月額 3,106百万円

賃貸マーケットの急激な軟化により  
マーケット賃料とのギャップはほぼゼロ



\*長期固定契約とは2009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、シービー・リチャードエリス総合研究所査定賃料の下限から上限の範囲内に収まる契約を指す。なお、地階事務所、機械室等の特殊用途の契約についてはマーケット賃料範囲内契約に分類した。

# テナントデータ⑤(テナント入替)

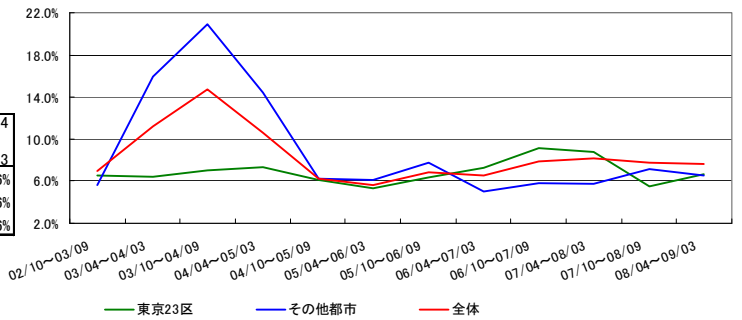


## 年間テナント入替率

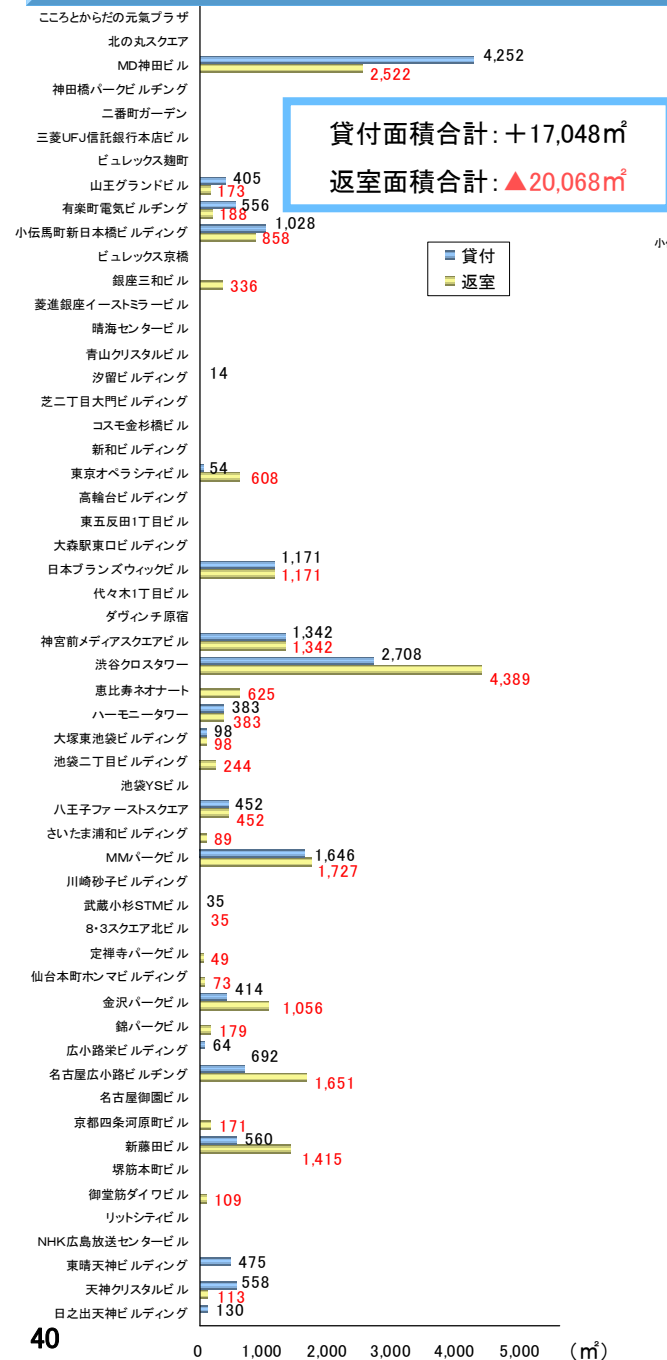
年間テナント入替率(※)

	02/10 ~ 03/09	03/04 ~ 04/03	03/10 ~ 04/09	04/04 ~ 05/03	04/10 ~ 05/09	05/04 ~ 06/03	05/10 ~ 06/09	06/04 ~ 07/03	06/10 ~ 07/09	07/04 ~ 08/03	07/10 ~ 08/09	08/04 ~ 09/03
東京23区	6.6%	6.4%	7.1%	7.4%	6.2%	5.3%	6.3%	7.2%	9.2%	8.8%	5.6%	6.6%
その他都市	5.7%	15.9%	20.9%	14.4%	6.2%	6.1%	7.7%	5.1%	5.8%	5.7%	7.2%	6.6%
全体	6.9%	11.2%	14.7%	10.6%	6.2%	5.6%	6.9%	6.6%	7.9%	8.2%	7.7%	7.6%

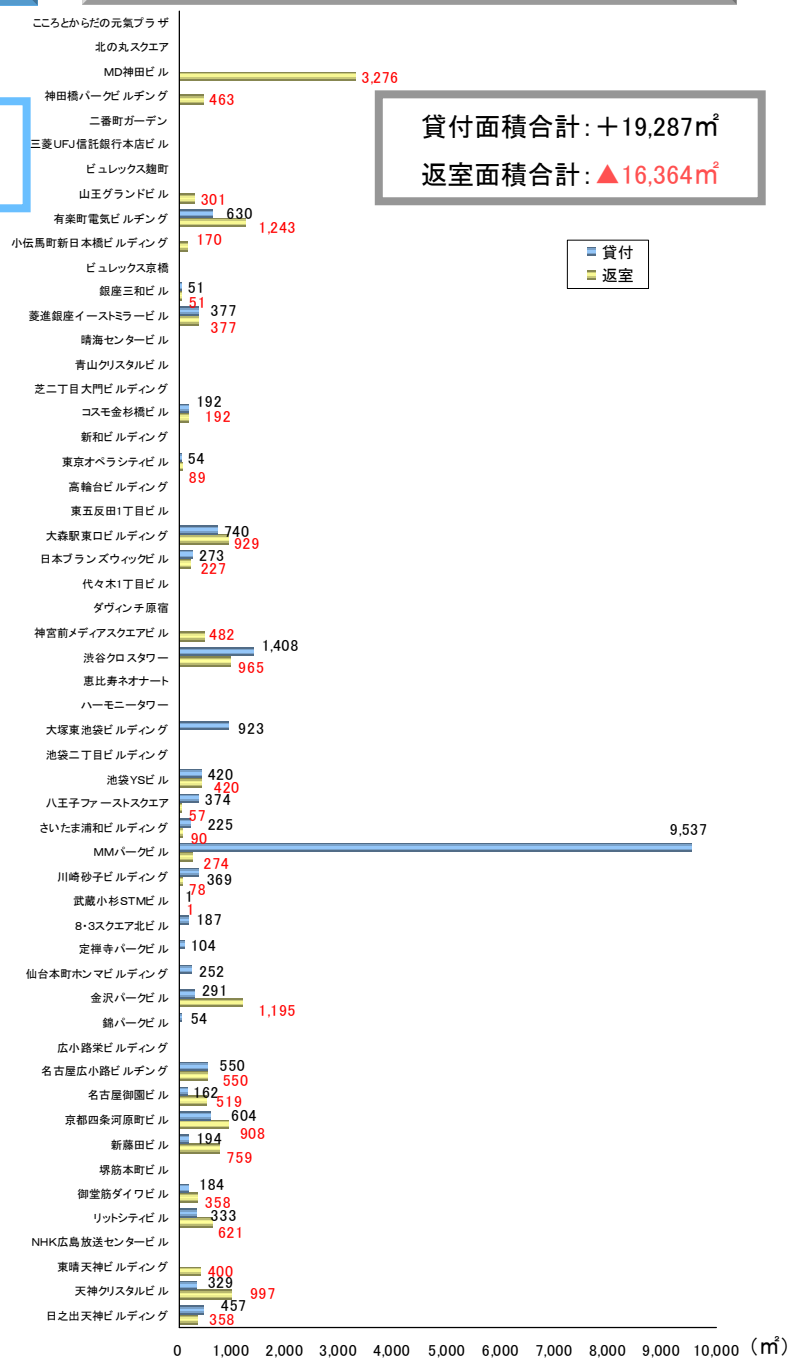
※年間入替率: 入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積)  
 ÷ ((当期末貸付面積 + 前々期末貸付面積) × 1/2) と仮定して計算



## 第15期中の貸付・返室



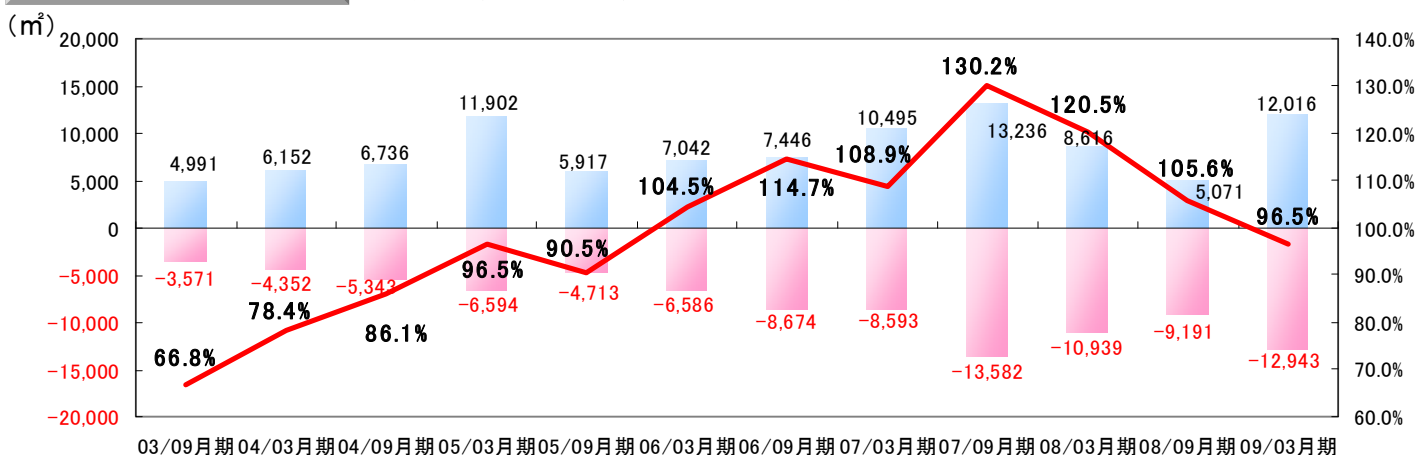
## 第14期中の貸付・返室



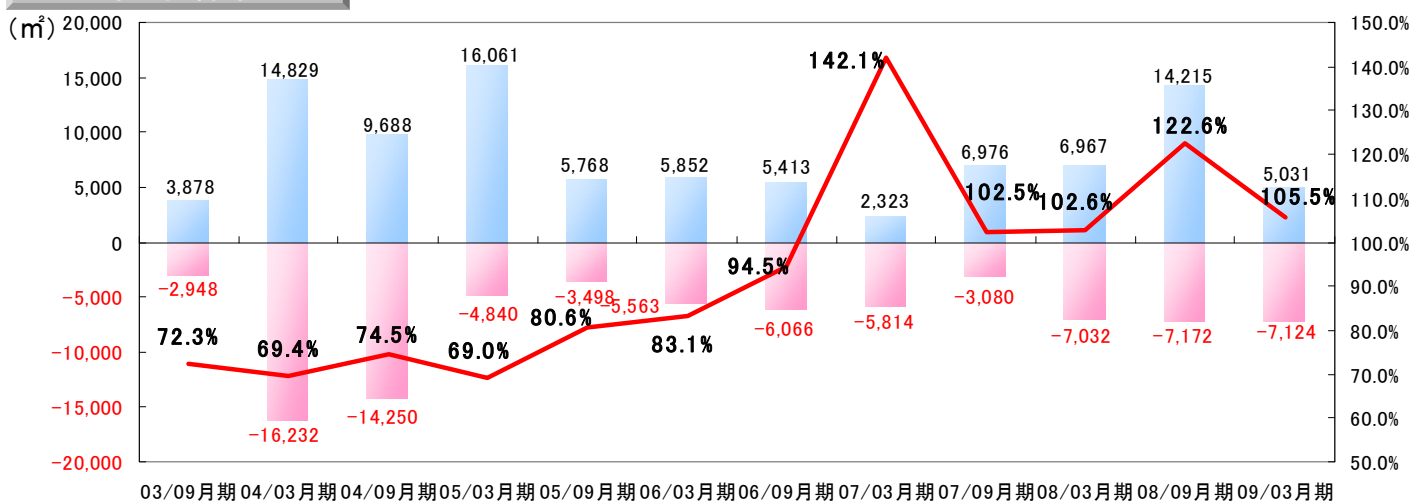


# 貸付・返室面積及び入替単価比率の推移

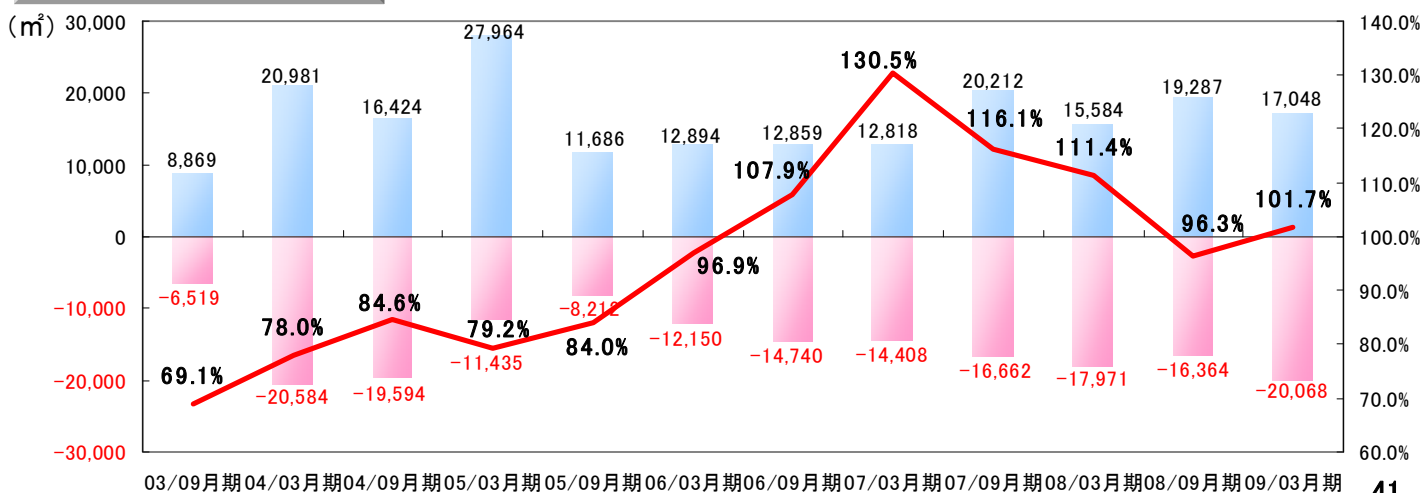
## 東京23区



## 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

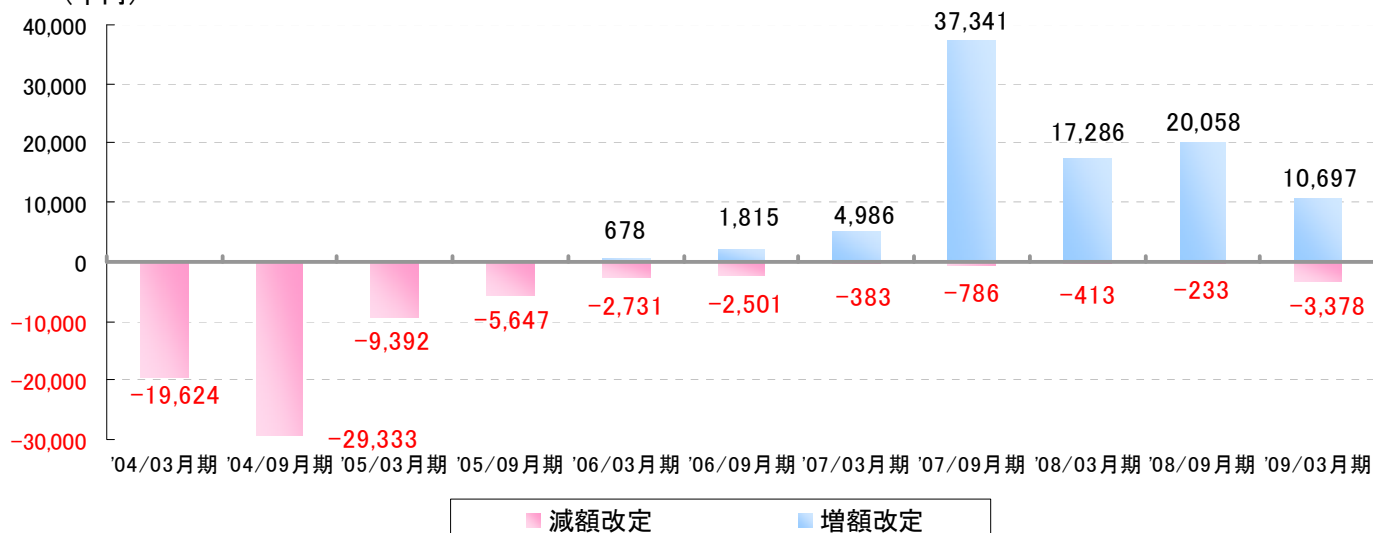
	'04/03月期	'04/09月期	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期
東京23区					646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,728	9,506
その他都市					32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191
ポートフォリオ全体					678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,058	10,697

### <減額改定>

	'04/03月期	'04/09月期	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期
東京23区	-14,689	-16,970	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218
その他都市	-4,935	-12,362	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159
ポートフォリオ全体	-19,624	-29,333	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378

### <ポートフォリオ全体/増額改定・減額改定の推移>

(千円)

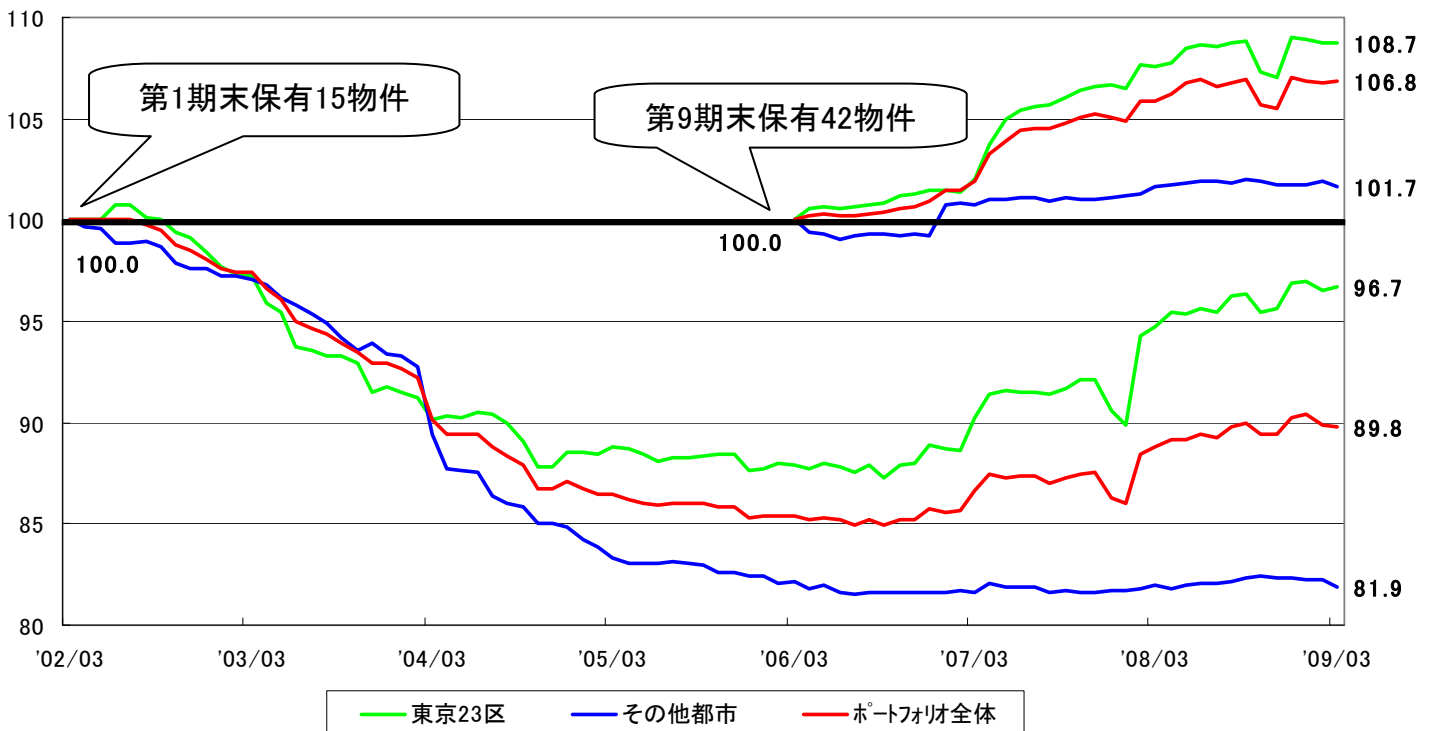


# テナントデータ⑦(平均賃料水準の推移)



## 平均賃料水準の推移(02/03~09/03)

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

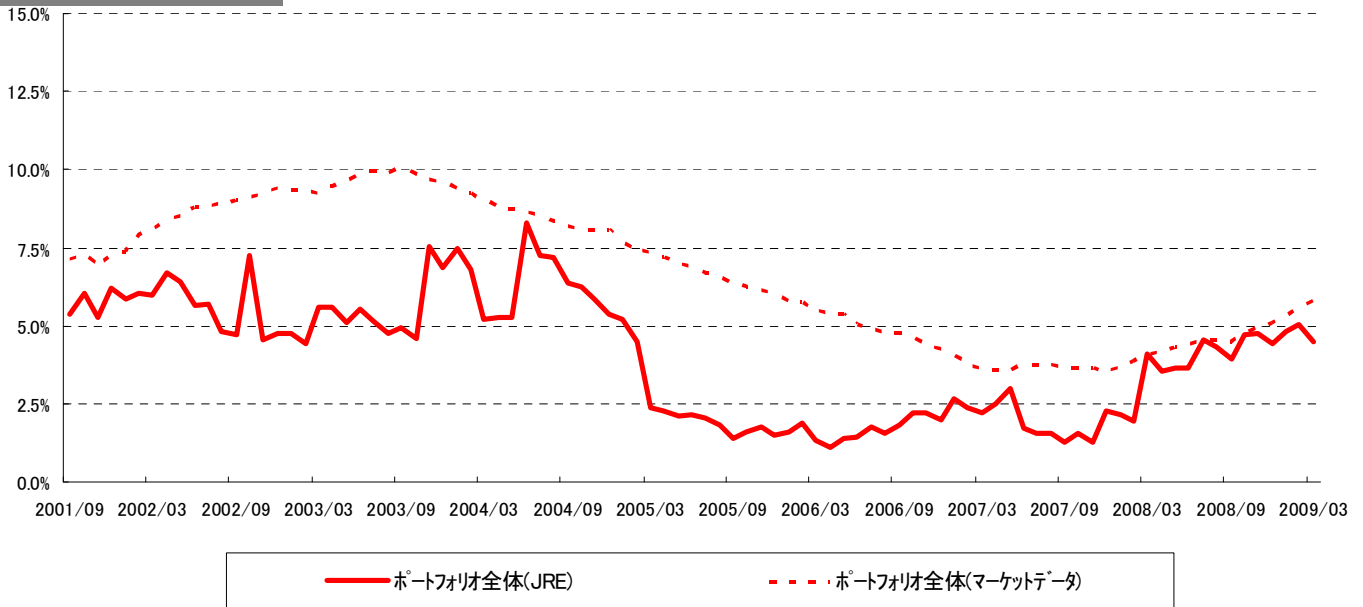


# テナントデータ⑧(空室率の推移)

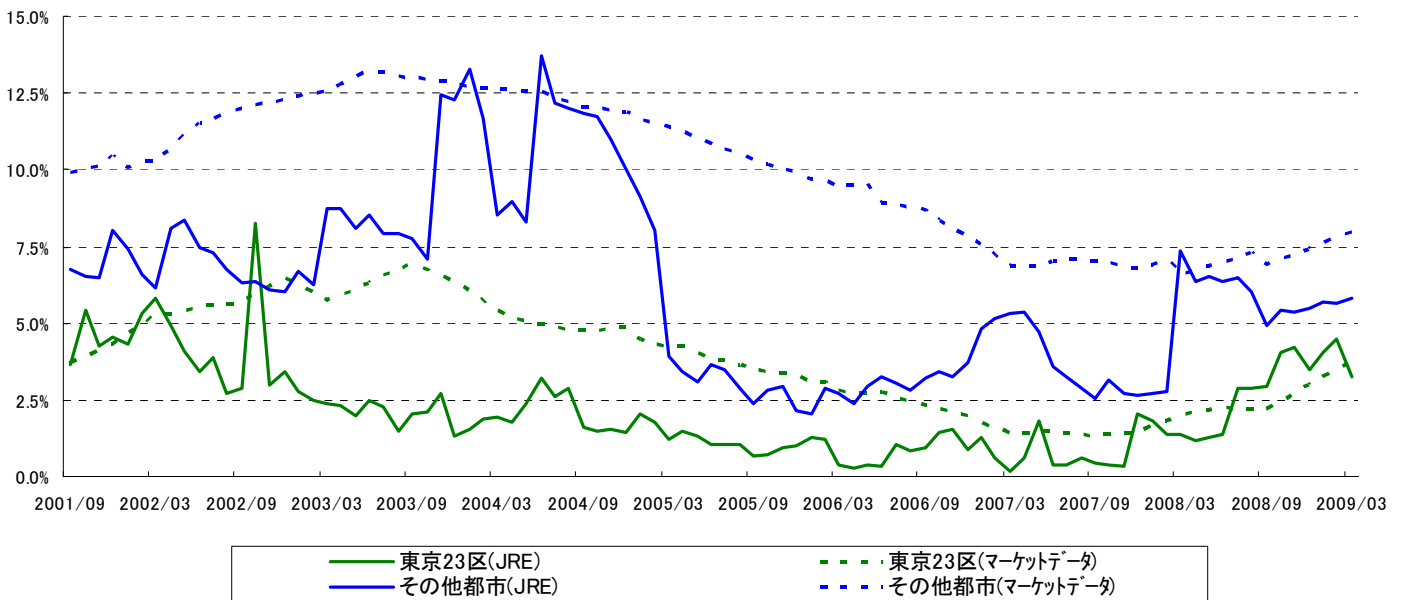


## 空室率の推移(対マーケット比)

### 保有物件全体



### 東京23区／その他都市



平均空室率の計算方法(例: 下記2ビルの場合)

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

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

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

空室率を極小化し、高い入居率を維持(マーケット比)

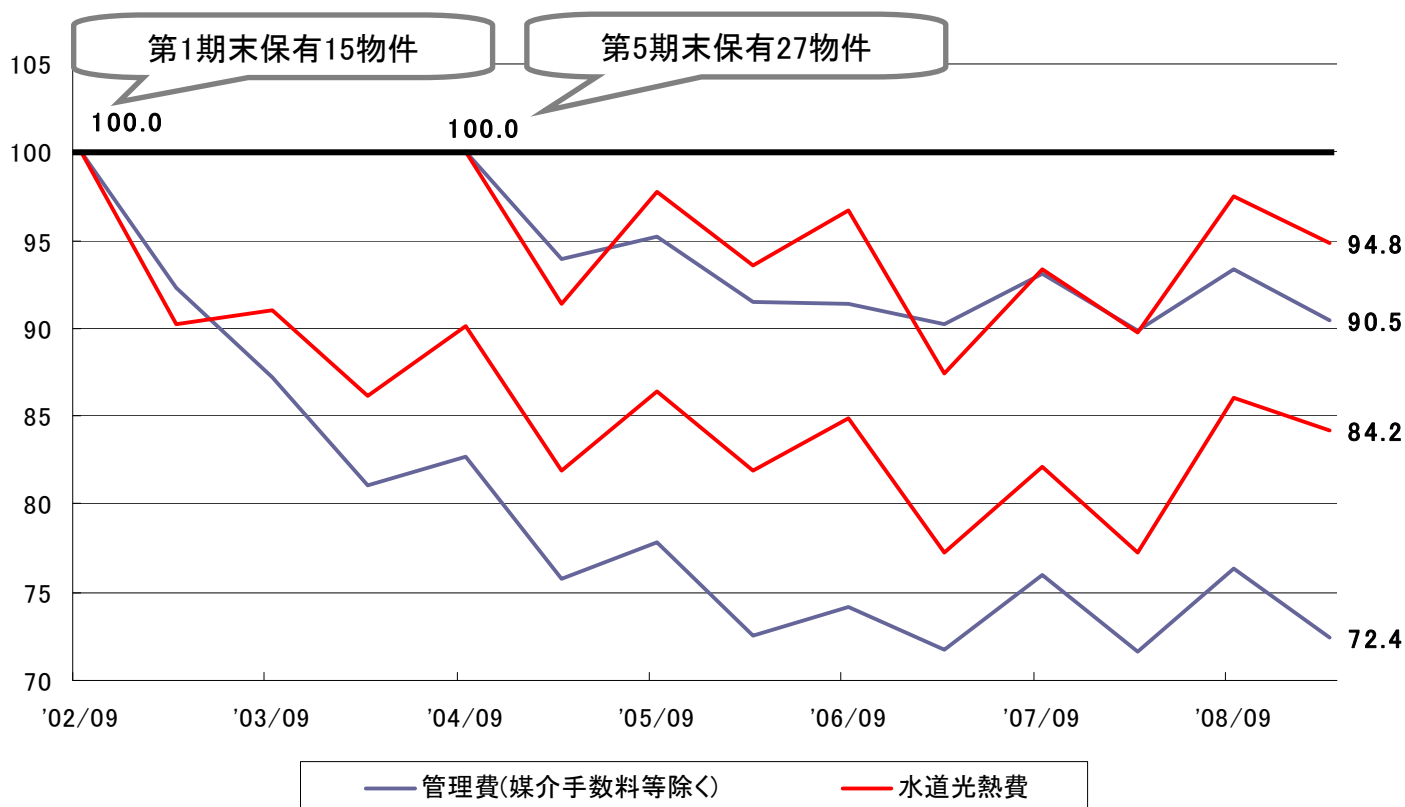
# 管理費と水道光熱費の推移



## 管理費\*と水道光熱費の推移

\*管理費には媒介手数料等は含まない。

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



## JREの工事の特徴

- キャッシュフローの安定性を考慮した中長期営繕計画の策定
- テナント誘致・コスト削減など収益力の向上に寄与する工事の実施
- 空調・トイレ等テナントの入居環境を改善するCS工事の実施
- 劣化状況の把握に基づく適正な機能維持の為の工事実施
- 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
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119

	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
工事費	1,728	1,654	2,857	1,520	2,760	1,138	1,721
修繕費(費用計上工事)	528	513	916	580	991	511	676
資本的支出(資産計上工事)	1,200	1,141	1,940	939	1,769	627	1,044
減価償却費	2,359	2,682	2,717	2,835	3,068	3,560	3,788
総資産額	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022
賃貸事業収益	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716

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

## 工事5カ年計画

(単位:億円)

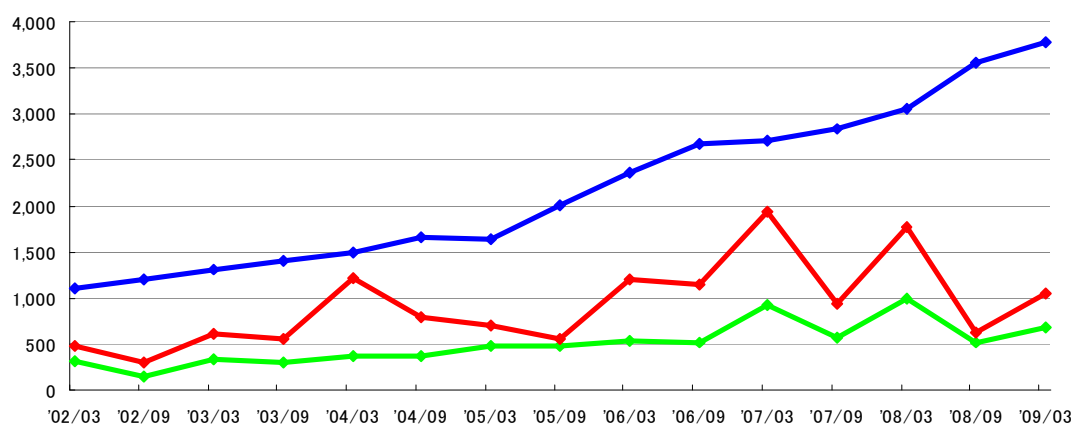
	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	合計
資産計上工事	16	25	38	28	33	142
減価償却費	73	75	75	73	71	369

\* 2009年3月末保有55物件。

\* 2008年度は実績。

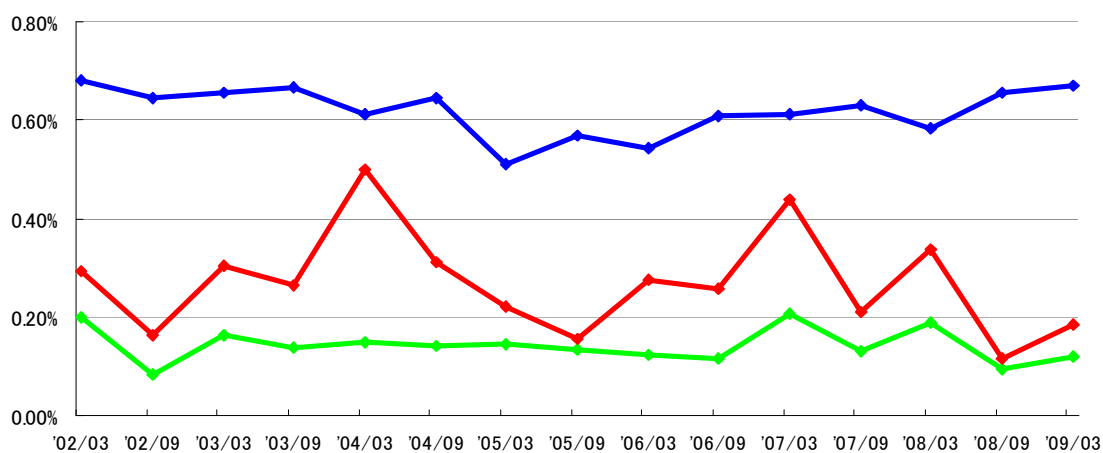
### 工事費と減価償却費の推移

(百万円)

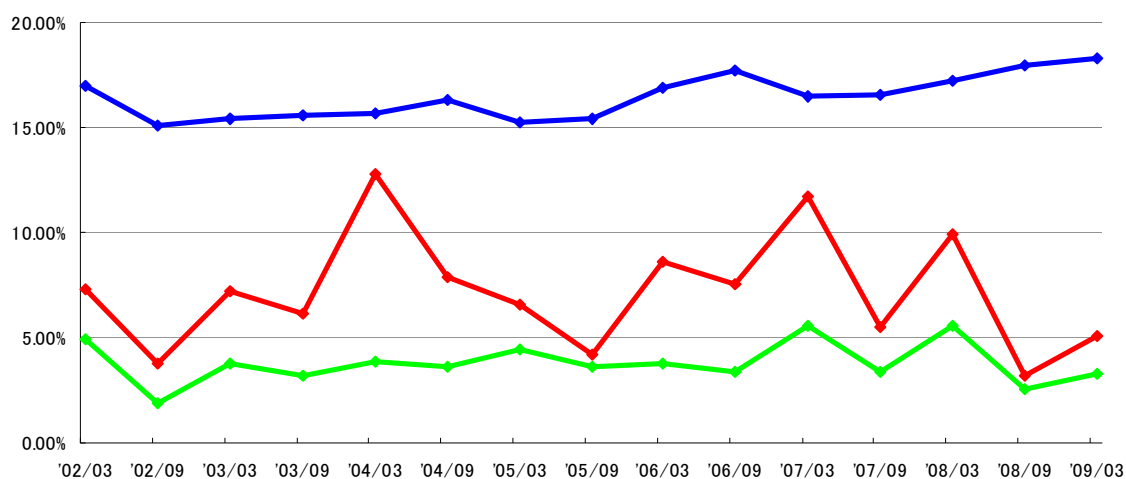


◆ 修繕費(費用計上工事)    
 ◆ 資本的支出(資産計上工事)    
 ◆ 減価償却費

### 総資産額に占める割合



### 賃貸事業収益に占める割合



# 外部成長①(Deal Sources)

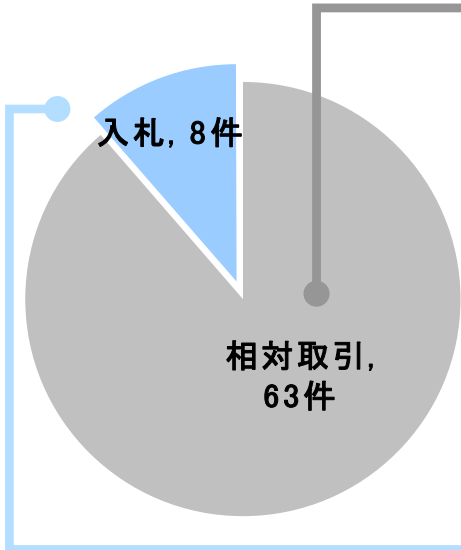


## Deal Sources

上場以降2009年3月31日までに取得した物件に係る取引件数全71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71件に含む。  
 なお、菱進銀座イーストライール隣接の土地・建物の取得は含まない。)

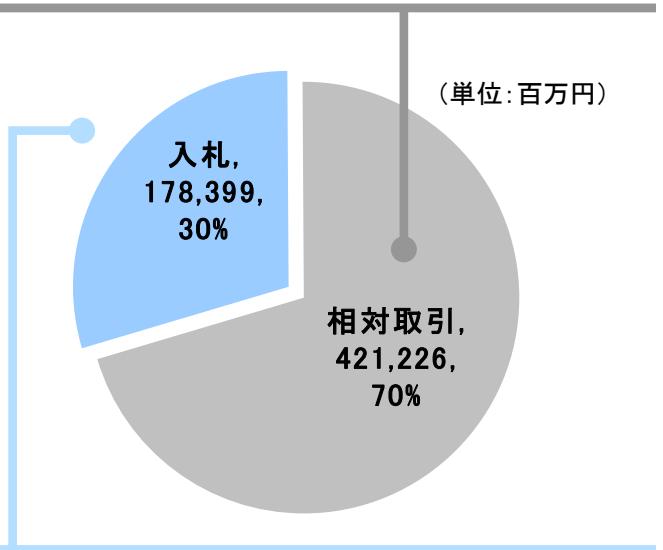
### 取引件数ベース

計 71件



### 取得価格ベース

計 599,625百万円



取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	63件 (88.7%)	4,212 (70.2%)
スポンサー等からの取得	32件 (45.1%)	2,035 (33.9%)
スポンサーの紹介による取得	10件 (14.1%)	766 (12.8%)
上記以外の相対取引による取得	21件 (29.6%)	1,409 (23.5%)
入札	8件 (11.3%)	1,783 (29.8%)
スポンサー等からの取得	2件 (2.8%)	407 (6.8%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.8%)	1,161 (19.4%)
上記以外の入札による取得	4件 (5.6%)	215 (3.6%)
合計	71件 (100.0%)	5,996 (100.0%)

- 入札での取得は71件中、8件
- 取得価格ベースで70%がスポンサー開発・保有物件を含む相対取引





### 相対取引の内訳

スポンサー等  
からの取得<sup>(注)1.</sup>

32件<sup>(注)2.</sup>

203,569百万円



三菱UFJ信託銀行  
本店ビル

スポンサー  
からの紹介

10件

76,662百万円



汐留ビルディング

その他

21件

140,995百万円



晴海センタービル

### 入札の内訳

スポンサー等  
からの取得

2件

40,700百万円



MMパークビル

スポンサー  
からの紹介

2件

116,155百万円



北の丸スクエア

その他

4件

21,543百万円



有楽町電気ビルヂング

(注)1. スポンサー等からの取得には、スポンサー(現在のスポンサーである3社及び過去スポンサーであった東京海上日動火災保険株式会社)からの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC(SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む)を含む。

(注)2. 「さいたま浦和ビルディング」及び「金沢パークビル」の持分追加取得時において、それぞれスポンサー他1社から持分を追加取得しているが、件数については同日付けにてスポンサー等から取得した持分とあわせて1件の取引として計算。

## 外部成長②(物件の取得検討状況)



### 新規取得物件のスタンダード

#### 地理的条件等

首都圏を7割以上、残りを大阪・名古屋及びその他の主要地方都市に投資

#### 築年

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

#### 物件規模

建物延床面積3,000㎡以上を目安

### 物件情報の推移

#### 2007年度

地域	第12期(2007年度上期)							第13期(2007年度下期)							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	14	14	20	14	7	7	76	10	21	11	7	19	8	76	152	68.8%
地方都市	14	6	8	2	6	2	38	7	7	6	6	4	1	31	69	31.2%
総計	28	20	28	16	13	9	114	17	28	17	13	23	9	107	221	100.0%

#### 2008年度

地域	第14期(2008年度上期)							第15期(2008年度下期)							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	32	8	12	20	11	13	96	24	8	5	4	4	3	48	144	77.8%
地方都市	3	3	5	15	5	3	34	2	2	1	2	0	0	7	41	22.2%
総計	35	11	17	35	16	16	130	26	10	6	6	4	3	55	185	100.0%

継続調査中の物件は複数物件で450億円(何れも詳細調査中)

### 3. 業績予想

# 実績及び予想損益



(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期 実績/予想	第14期 (‘08/09月期)		第15期 (‘09/03月期)		第16期 (‘09/09月期)		第17期 (‘10/03月期)	
	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	54棟		55棟		55棟		55棟	
運用日数	183日		182日		183日		182日	
営業収益	19,805	+911	20,716	+813	21,530	△220	21,310	
賃貸事業収益	19,805	+911	20,716	+83	20,800	△380	20,420	
不動産等譲渡益他	-		-	+720	720	+160	880	
営業費用	9,998	+762	10,761	+668	11,430	△270	11,160	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,632	+509	6,141	+668	6,810	△240	6,570	
減価償却費	3,560	+227	3,788	+1	3,790		3,790	
販売費及び一般管理費	805	+26	831	△11	820	△20	800	
(内、資産運用報酬(*1))	(531)	(+6)	(537)	(△7)	(530)	(△30)	(500)	
NOI(*2)	14,173	+401	14,575	△585	13,990	△140	13,850	
賃貸事業損益(*2)	10,612	+174	10,787	△597	10,190	△140	10,050	
営業総利益	10,612	+174	10,787	+132	10,920	+20	10,940	
営業利益	9,807	+148	9,955	+134	10,090	+50	10,140	
営業外損益	△1,357	△171	△1,528	△201	△1,730	△10	△1,740	
(内、支払利息)	(△1,378)	(△159)	(△1,537)	(△192)	(△1,730)	(△10)	(△1,740)	
経常利益	8,449	△22	8,426	△76	8,350	+40	8,390	
当期純利益	8,448	△22	8,425	△75	8,350	+40	8,390	
発行済投資口数	443,000口		443,000口		443,000口		443,000口	
1口当たり分配金	19,072円	△52円	19,020円	△170円	18,850円	+90円	18,940円	
期末入居率	96.1%	△0.6%	95.5%	△2.5%	93.0%			

\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

\*2 不動産等譲渡損益他を除く

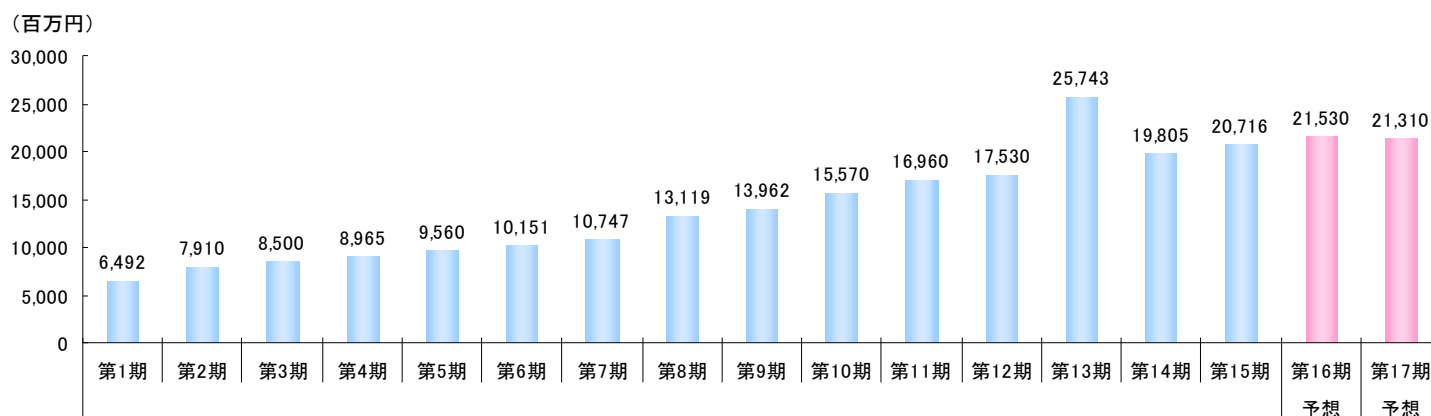
### <賃貸事業収益の増減要因>

- 第15期→第16期: 第15期取得物件(汐留ビルディング)の通期稼働による増加  
第15期・第16期共通期稼働物件の入居率低下想定等による減少
- 第16期→第17期: 入居率低下想定等による減少

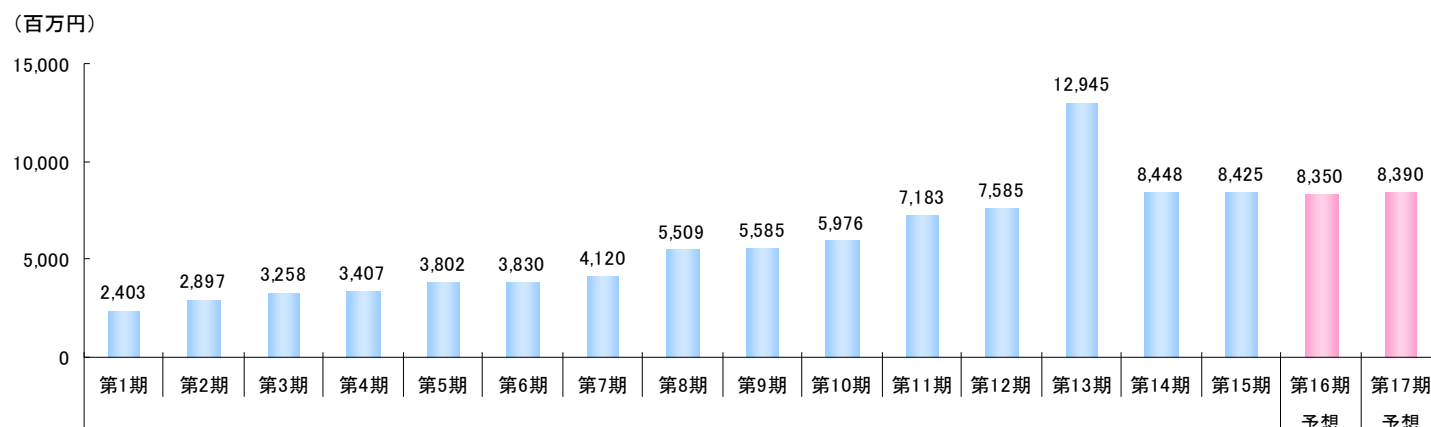
### <賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第15期→第16期: 第15期取得物件(汐留ビルディング)の通期稼働による増加  
2008年取得物件の固定資産税発生  
季節要因による水道光熱費の増加  
修繕費の増加 等
- 第16期→第17期: 季節要因による水道光熱費の減少  
修繕費の減少 等

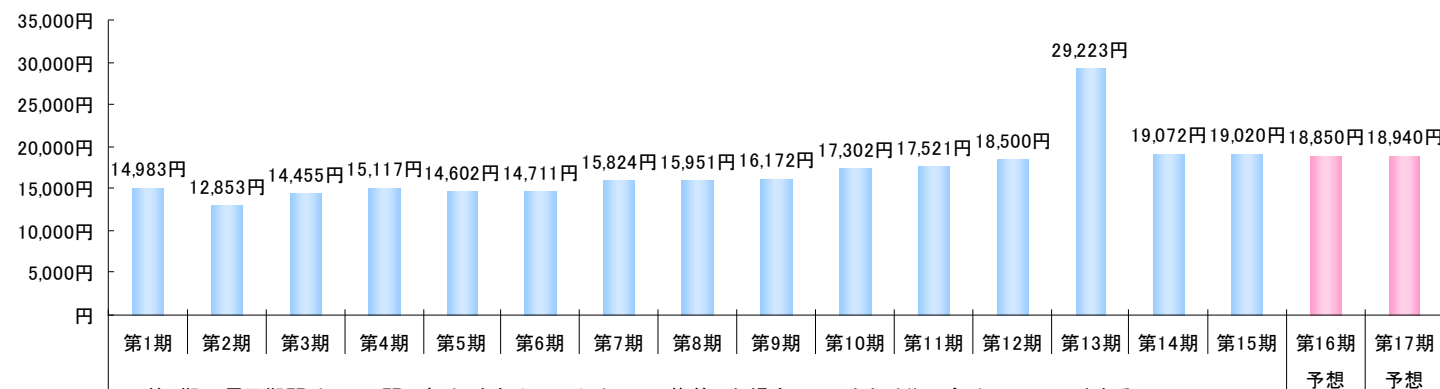
## 営業収益



## 当期純利益



## 1口当たり分配金



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

# 第16期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第16期末 (09/09月末)	第15期末 (09/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	20,422	18,349	2,073	賃料収入等
その他流動資産	400	352	48	
流動資産合計	20,822	18,701	2,121	
固定資産				
有形固定資産				資本的支出による増加
建物(信託物件含む)	200,301	198,986	1,315	
構築物(信託物件含む)	2,288	2,273	15	
機械装置他(信託物件含む)	2,969	2,950	19	
土地(信託物件含む)	369,634	369,634	—	
減価償却累計額	△ 34,979	△ 31,180	△ 3,799	
有形固定資産合計	540,213	542,664	△ 2,451	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	3,519	—	
無形固定資産合計	3,519	3,519	—	
投資その他の資産				
投資有価証券	2	2	—	
長期前払費用他	41	41	—	
投資その他の資産合計	44	44	—	
固定資産合計	543,776	546,228	△ 2,452	
繰延資産				
投資法人債発行費	81	92	△ 11	
繰延資産合計	81	92	△ 11	
資産合計	564,680	565,022	△ 342	

(単位:百万円)

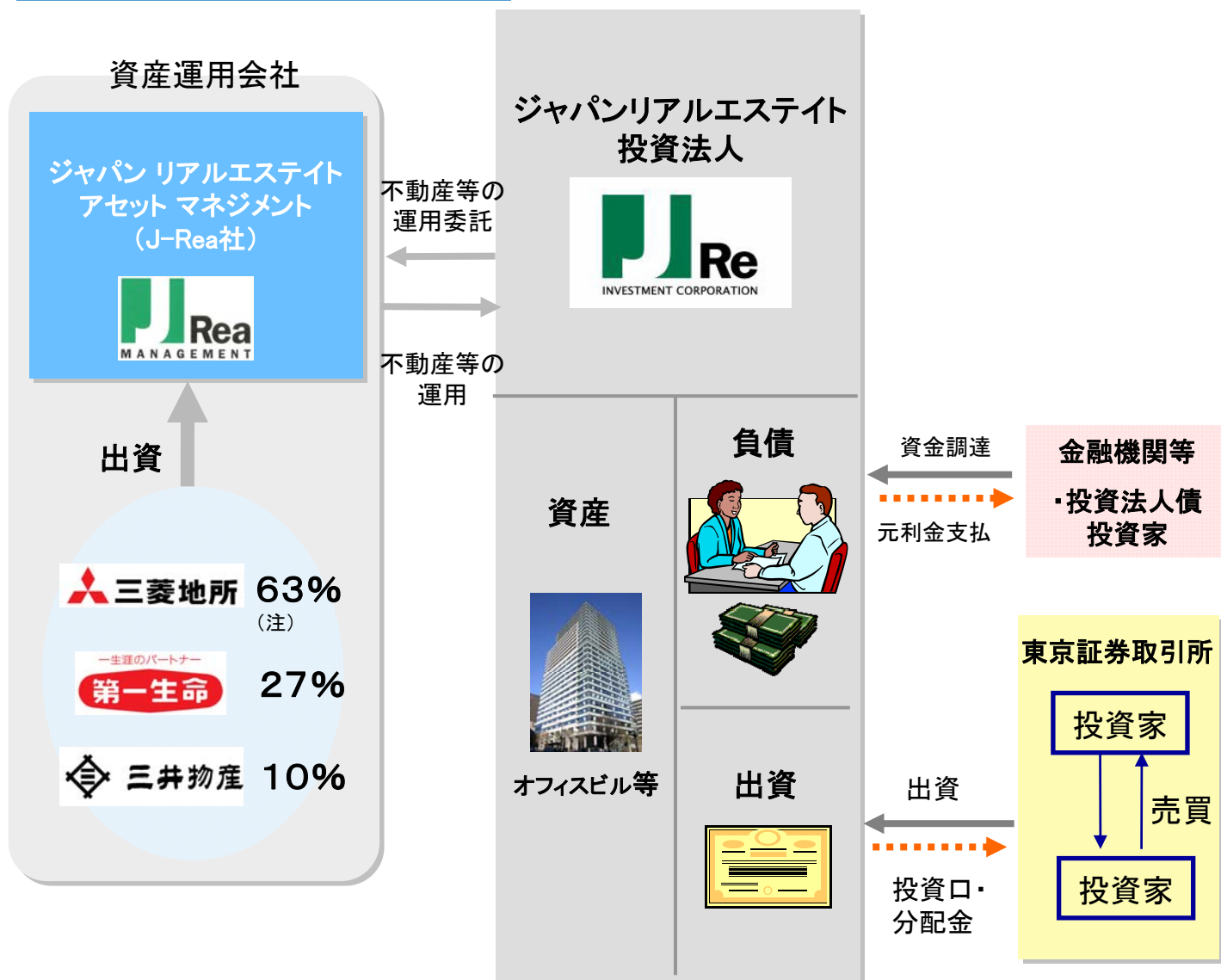
科目	第16期末 (09/09月末)	第15期末 (09/03月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
短期借入金	48,000	48,000	—	
1年以内返済予定長期借入金	18,000	12,000	6,000	返済日までの日数経過による増加
1年以内償還予定投資法人債	10,000	—	10,000	償還日までの日数経過による増加
前受金	2,400	2,350	50	
その他流動負債	2,300	2,615	△ 315	
<b>流動負債合計</b>	<b>80,700</b>	<b>64,965</b>	<b>15,735</b>	
<b>固定負債</b>				
投資法人債	35,000	45,000	△ 10,000	償還日までの日数経過による減少
長期借入金	109,500	115,500	△ 6,000	返済日までの日数経過による減少
預り敷金、保証金	33,529	33,529	—	
<b>固定負債合計</b>	<b>178,029</b>	<b>194,029</b>	<b>△ 16,000</b>	
<b>負債合計</b>	<b>258,729</b>	<b>258,994</b>	<b>△ 265</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	297,601	297,601	—	
当期未処分利益	8,350	8,425	△ 75	
<b>純資産合計</b>	<b>305,951</b>	<b>306,027</b>	<b>△ 76</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>564,680</b>	<b>565,022</b>	<b>△ 342</b>	

## MEMO



## 4. Appendix

## スキーム図



### ポイント

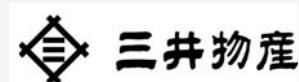
- 不動産等の資産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
- 三菱地所、第一生命、三井物産のスポンサー3社のノウハウが活かされる
- 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- 導管性要件(\*)を満たせば分配金に法人税の負担なし(高い利回り)  
 (\*)導管性要件: 分配金 > 配当可能所得の90% 等

(注)三菱地所株式会社は、東京海上日動火災保険株式会社が保有する資産運用会社株式を2009年3月27日付けにて全株取得しており、同社の資産運用会社への出資比率は36%から63%になった。

## JREの主な特色

(2009.5.18現在)

### ① 業態・系列を超えたスポンサー3社のバックアップ



#### <3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>

3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

(55物件、取得価格合計5,642億円)

\* 菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

### ③ トラックレコード

日本で**最初に上場したJ-REIT**として15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<sup>(注)</sup>、R&I AA)

(注)2009年4月21日付けにて、Moody'sより取得している発行体格付けが、Aa3からA1に変更となった。

## 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はもとより、社会的規範を十分にわきまえ全うすることを、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、投資法人の資産の運用に係る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めます。
- ③ 当社は、三菱地所株式会社、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社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

コンプライアンスに関する基本事項の決定

- コンプライアンス基本方針の策定・表明
- コンプライアンス組織体制の構築
- コンプライアンス規程、マニュアル、プログラム等の承認

### コンプライアンス委員会

利益相反の防止及びコンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

- 重要な利害関係者取引の審議・承認
- コンプライアンス態勢の整備
- コンプライアンスに関する問題事案の審議・決定
- その他コンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

### コンプライアンス部

全社コンプライアンスの推進及び統括  
各部署のコンプライアンス関連情報の集約・一元管理

- 全社コンプライアンスの企画・立案(コンプライアンス・プログラム)
- 各部のコンプライアンス実践に対する支援
- 各部におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善
- 事故・問題発生時の対応
- コンプライアンス委員会事務局

### 各部コンプライアンス 責任者

所管業務におけるコンプライアンスの推進

- 日々のコンプライアンス上のチェックと評価
- コンプライアンスの率先垂範による部署全体のコンプライアンス・マインド向上
- コンプライアンス・プログラムの策定、実施等
- 所管規程・マニュアル等の策定、実践等

- 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、4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、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、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」、「コンプライアンス委員会」、「コンプライアンス部」を中心に運営されています。

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

# 上場以降の実績及び今後の予想

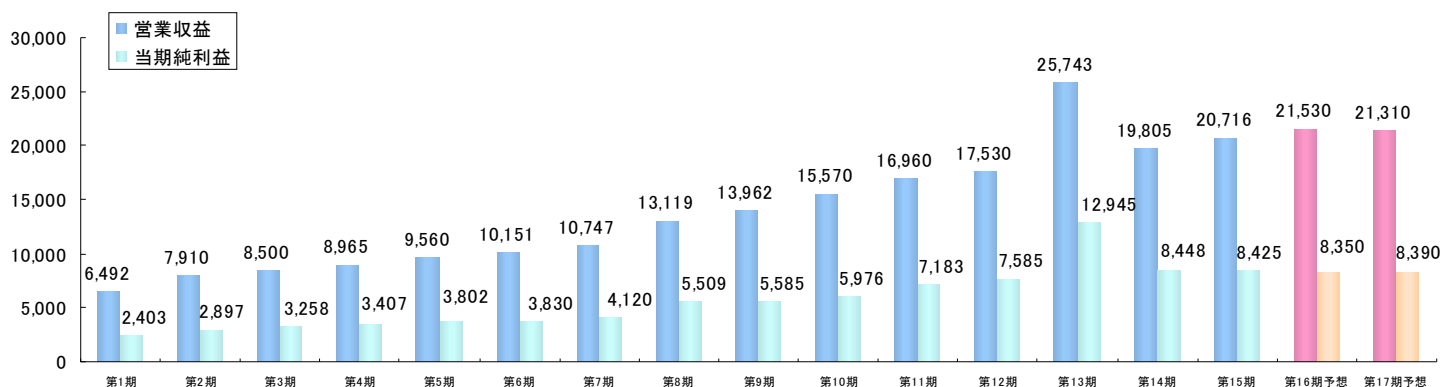


## 上場以降の実績及び今後の予想

\* 物件数及び物件取得価格合計において、三菱銀行イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

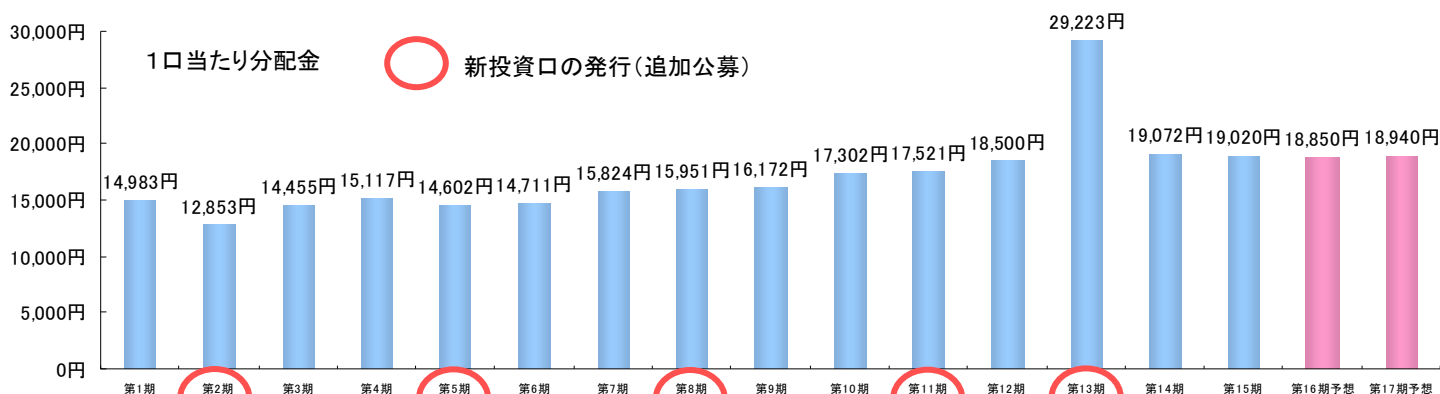
	第1期 (‘02/03月期) ’01/05~’02/03	第2期 (‘02/09月期) ’02/04~’02/09	第3期 (‘03/03月期) ’02/10~’03/03	第4期 (‘03/09月期) ’03/04~’03/09	第5期 (‘04/03月期) ’03/10~’04/03	第6期 (‘04/09月期) ’04/04~’04/09	第7期 (‘05/03月期) ’04/10~’05/03	第8期 (‘05/09月期) ’05/04~’05/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	—	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	—	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
不動産等譲渡益他	—	—	—	—	—	—	—	—
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	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	—	65,000口	—	—	35,000口	—	—	85,000口
発行価格	—	490,980円	—	—	629,000円	—	—	826,000円
発行価格の総額	—	31,913	—	—	22,015	—	—	70,210
発行価額	—	475,268円	—	—	608,456円	—	—	800,288円
発行価額の総額	—	30,892	—	—	21,295	—	—	68,024
払込日	—	2002/5/7	—	—	2003/10/24	—	—	2005/4/26

(単位:百万円)



(単位:百万円(単位記載項目を除く))

第9期 (‘06/03月期) ‘05/10~‘06/03	第10期 (‘06/09月期) ‘06/04~‘06/09	第11期 (‘07/03月期) ‘06/10~‘07/03	第12期 (‘07/09月期) ‘07/04~‘07/09	第13期 (‘08/03月期) ‘07/10~‘08/03	第14期 (‘08/09月期) ‘08/04~‘08/09	第15期 (‘09/03月期) ‘08/10~‘09/03	第16期予想 (‘09/09月期) ‘09/04~‘09/09	第17期予想 (‘10/03月期) ‘09/10~‘10/03	
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,716 (+4.6%)	21,530 (+3.9%)	21,310 (-1.0%)	営業収益 (前期比)
13,962 (+6.4%)	15,169 (+8.6%)	16,500 (+8.8%)	17,132 (+3.8%)	17,807 (+3.9%)	19,805 (+11.2%)	20,716 (+4.6%)	20,800 (+0.4%)	20,420 (-1.8%)	賃貸事業収益 (前期比)
—	400	459	397	—	—	—	720	880	不動産等譲渡益他
—	—	—	—	7,935	—	—	—	—	受取配当金
6,319 (+1.5%)	7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 (-31.0%)	9,955 (+1.5%)	10,090 (+1.4%)	10,140 (+0.5%)	営業利益 (前期比)
5,586 (+1.4%)	5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 (-34.7%)	8,426 (-0.3%)	8,350 (-0.9%)	8,390 (+0.5%)	経常利益 (前期比)
5,585 (+1.4%)	5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 (-34.7%)	8,425 (-0.3%)	8,350 (-0.9%)	8,390 (+0.5%)	当期純利益 (前期比)
345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	発行済投資口数
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	18,850円	18,940円	1口当たり分配金
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	—	—	総資産額
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	—	—	純資産額
599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円	690,806円	—	—	1口当たり純資産額
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	—	—	負債合計
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	—	—	有利子負債額
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	—	—	総資産有利子負債比率
1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円	756,000円	—	—	期末投資口価格
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	—	—	時価総額
52棟	49棟	50棟	50棟	53棟	54棟	55棟	55棟	55棟	物件数
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	564,219	物件取得価格合計
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,413㎡	517,799㎡	賃貸可能面積
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.0%	—	入居率
—	—	64,600口	—	33,000口	—	—	—	—	新投資口発行の概要
—	—	1,009,400円	—	1,029,000円	—	—	—	—	発行新投資口数
—	—	65,207	—	33,957	—	—	—	—	発行価格
—	—	978,500円	—	997,500円	—	—	—	—	発行価格の総額
—	—	63,211	—	32,917	—	—	—	—	発行価額
—	—	2006/10/24	—	2008/3/12	—	—	—	—	発行価額の総額
—	—	—	—	—	—	—	—	—	払込日





# 資産運用会社への報酬体系



## 資産運用会社への報酬体系

(2009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0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額(※)。

(※)2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

### 譲渡報酬

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

## 資産運用会社への報酬実績

→新報酬料率(引き下げ)

(単位:百万円)

	第1期 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	第14期 08/09期	第15期 09/03期	第4期以降平均(*4) 1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537	437	874
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	0	223	447
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53	197	395
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	0	15	30
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	591	874	1,748

期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	399,468	
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	34,673	69,347
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0	0	4,222	8,445

期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.10%	0.11%	0.22%
インセンティブ報酬/期末総資産	—	—	0.01%	0.04%	—	0.01%	0.04%	—	0.04%	0.05%	—	0.04%	0.35%	—	—	0.06%	0.11%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%	0.33%	0.25%	0.57%	0.57%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.29%	0.37%	0.50%	—	—	—	0.36%	0.36%
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.10%	0.22%	0.44%

(注)資産運用報酬の会計処理

\*1 費用計上(販売費及び一般管理費)

\*2 資産計上

\*3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

\*4 総資産は期末時点の単純平均

MEMO

# 主要物件と主要テナント



(2009年3月31日現在)

## 北の丸スクエア(東京都千代田区)



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

## 二番町ガーデン(東京都千代田区)



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

## 三菱UFJ信託銀行本店ビル(東京都千代田区)



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

## 汐留ビルディング(東京都港区)



- 取得日 2008年12月19日
- 取得価格 21,250,000千円
- 面積 土地: 約12,046m<sup>2</sup>  
建物: 115,930.83m<sup>2</sup>  
(信託受益権の準共有持分10.0%)
- 建築時期 2007年12月
- 主なテナント 非開示

### 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

### 名古屋広小路ビルヂング(愛知県名古屋市)



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

### 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

### 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

# 賃貸収支(第14期各ビル賃貸収支)



(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2008年4月1日~2008年9月30日)										② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)	
	賃貸事業 収益	賃貸事業費用								① 減価償却費 (1)					その他費用
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 (1)	その他費用							
こころとからだの元気プラザ	222	73	13	15	17	0	2	20	2	149	170	-	170		
北の丸スクエア	1,906	756	134	73	87	2	6	447	4	1,149	1,597	-	1,597		
MD神田ビル	221	97	16	14	21	0	1	42	-	123	166	1	164		
神田橋パークビルディング	182	45	1	-	16	0	2	25	-	136	162	0	161		
二番町ガーデン	488	242	57	27	50	0	1	104	-	245	350	2	347		
三菱UFJ信託銀行本店ビル	990	348	50	61	99	1	5	122	7	642	764	1	762		
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	146	0	145		
山王グランドビル	1,053	403	110	60	85	1	71	74	-	650	724	4	719		
有楽町電気ビルディング	286	118	39	21	33	0	1	21	-	167	189	10	179		
小伝馬町新日本橋ビルディング	164	71	15	9	12	0	7	23	2	92	116	-	116		
ビュレックス京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	-	136		
銀座三和ビル	394	111	31	22	41	0	3	12	0	283	295	4	290		
菱進銀座イーストミラービル	145	75	13	11	9	0	1	39	-	69	109	-	109		
晴海センタービル	777	437	72	51	48	1	0	263	-	339	602	-	602		
青山クリスタルビル	266	93	17	16	23	0	5	30	0	172	202	24	178		
芝二丁目大門ビルディング	340	132	41	32	35	0	1	21	0	207	228	-	228		
コスモ金杉橋ビル	144	58	14	10	12	0	0	19	-	86	106	1	104		
新和ビルディング	291	83	18	17	19	0	2	24	-	208	232	-	232		
東京オペラシティビル	531	344	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	187	非開示	37	非開示		
高輪台ビルディング	121	54	12	13	12	0	0	15	0	67	82	25	57		
東五反田1丁目ビル	222	98	15	21	13	0	0	46	0	123	169	2	167		
大森駅東口ビルディング	258	107	33	21	24	0	2	23	0	150	174	8	165		
日本ブランドウィックビル	333	147	37	25	25	0	22	35	-	185	220	10	210		
代々木1丁目ビル	416	145	21	22	23	0	0	78	-	270	348	-	348		
ダヴィンチ原宿	203	50	10	11	13	0	0	13	-	153	166	-	166		
神宮前メディアスクエアビル	498	146	22	29	29	0	11	53	-	352	405	-	405		
渋谷クロスタワー	1,537	871	180	138	126	3	127	291	4	665	957	221	736		
恵比寿ネオナート	156	73	15	6	10	0	1	39	-	83	122	1	121		
ハーモニーター	458	203	61	-	47	1	9	84	-	254	339	-	339		
大塚東池袋ビルディング	190	85	21	18	13	0	7	25	0	104	129	104	25		
池袋二丁目ビルディング	76	29	8	7	5	0	2	6	0	46	53	-	53		
池袋YSビル	203	85	18	18	14	0	1	31	-	118	149	-	149		
八王子ファーストスクエア	269	130	51	-	16	0	8	54	-	139	193	3	189		
さいたま浦和ビルディング	136	52	17	9	9	0	3	10	-	84	95	10	84		
MMパークビル	1,081	528	77	114	0	2	0	334	-	553	887	3	883		
川崎砂子ビルディング	168	94	28	15	13	0	16	18	0	73	92	3	89		
武蔵小杉STMビル	162	60	21	1	0	0	1	35	-	101	137	1	135		
B・3スクエア北ビル	326	191	27	60	23	0	0	79	-	134	214	-	214		
定禅寺パークビル	69	41	10	9	6	0	2	13	-	27	41	14	26		
仙台本町ホンマビルディング	169	85	22	16	15	0	2	28	0	84	112	0	112		
金沢パークビル	509	334	103	64	69	2	10	84	-	174	258	19	239		
錦パークビル	295	212	46	22	21	0	45	70	6	83	153	4	148		
広小路栄ビルディング	116	56	15	15	11	0	1	11	0	59	71	1	70		
名古屋広小路ビルディング	740	360	97	69	59	1	58	73	0	380	453	9	444		
名古屋御園ビル	85	65	15	8	6	0	4	30	-	20	50	6	44		
京都四条河原町ビル	132	77	20	13	11	0	4	27	0	54	82	0	81		
新藤田ビル	132	75	19	-	0	0	0	54	-	57	112	0	111		
塚筋本町ビル	277	169	42	30	39	0	10	45	-	108	154	-	154		
御堂筋ダイワビル	682	301	72	48	79	1	7	91	0	381	472	75	397		
リットシティビル	296	160	36	27	16	1	6	71	0	136	208	-	208		
NHK広島放送センタービル	274	180	61	30	14	0	8	38	26	93	132	1	130		
東晴天神ビルディング	93	54	14	9	9	0	2	19	-	38	58	0	57		
天神クリスタルビル	199	154	25	18	21	0	6	82	-	44	127	1	125		
日之出天神ビルディング	186	73	20	16	15	0	3	16	-	113	130	2	127		
合計	19,805	9,192	2,052	1,452	1,509	41	511	3,560	64	10,612	14,173	627	13,545		

\*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15期各ビル賃貸収支)



(単位：百万円)

物件名称	損益状況(2008年10月1日～2009年3月31日)												
	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)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
こころとからだの元気プラザ	224	72	12	16	17	0	2	20	2	152	172	0	172
北の丸スクエア	1,871	763	145	73	87	2	7	447	-	1,107	1,554	0	1,554
MD神田ビル	100	122	42	11	21	0	4	42	-	-22	20	0	19
神田橋パークビルディング	163	47	1	-	16	0	3	25	-	115	141	-	141
二番町ガーデン	490	245	57	29	51	0	2	104	-	244	349	0	348
三菱UFJ信託銀行本店ビル	995	363	51	63	99	1	16	122	9	632	754	4	749
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	146	-	146
山王ランドビル	1,068	410	106	63	85	1	66	74	11	658	733	29	704
有楽町電気ビルディング	315	119	33	22	33	0	6	22	-	196	219	64	154
小伝馬町新日本橋ビルディング	180	63	21	8	12	0	0	17	2	116	133	1	132
ビュレックス京橋	150	50	-	-	12	0	0	37	-	99	136	4	132
銀座三和ビル	391	119	30	24	41	0	10	12	-	272	284	5	279
菱進銀座イーストミラービル	146	72	10	11	9	0	1	39	-	73	112	-	112
晴海センタービル	775	441	80	47	48	1	-	263	0	334	597	-	597
青山クリスタルビル	268	88	15	15	23	0	1	30	-	180	211	0	210
汐留ビルディング	332	78	19	10	0	0	0	47	-	254	301	-	301
芝二丁目大門ビルディング	340	127	38	29	35	0	2	21	0	213	234	3	230
コスモ金杉橋ビル	144	44	11	9	12	0	0	10	-	100	110	3	106
新和ビルディング	294	81	18	18	19	0	0	24	-	212	236	3	233
東京オペラシティビル	523	352	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	170	非開示	14	非開示
高輪台ビルディング	121	58	14	13	12	0	2	15	0	63	79	28	51
東五反田1丁目ビル	220	97	15	20	13	0	0	46	-	123	169	-	169
大森駅東口ビルディング	260	103	26	22	24	0	8	20	0	157	178	16	161
日本ブランドウィックビル	315	173	44	24	25	0	42	35	-	141	177	105	72
代々木1丁目ビル	418	147	23	22	23	0	0	78	0	270	348	-	348
ダヴィンチ原宿	203	49	10	11	13	0	0	13	-	154	167	0	166
神宮前メディアスクエアビル	333	210	29	27	29	0	71	53	-	122	175	2	173
渋谷クロスタワー	1,464	913	175	138	126	3	168	298	2	551	849	502	346
恵比寿ネオナート	127	75	15	6	10	0	3	39	-	51	91	-	91
ハーモニータワー	468	247	104	-	47	1	9	84	-	221	305	-	305
大塚東池袋ビルディング	194	85	17	20	13	0	6	27	0	108	136	39	96
池袋二丁目ビルディング	72	30	8	7	5	0	2	6	-	42	49	8	40
池袋YSビル	210	83	16	18	14	0	0	31	-	127	159	-	159
八王子ファーストスクエア	265	127	50	-	16	0	5	54	-	138	192	10	182
さいたま浦和ビルディング	139	56	14	9	9	0	11	10	-	82	93	-	93
MMパークビル	1,388	606	114	151	0	2	2	335	0	781	1,117	3	1,113
川崎砂子ビルディング	172	76	23	16	13	0	2	19	0	96	115	3	111
武蔵小杉STMビル	163	62	22	1	-	0	2	35	-	101	136	0	135
8・3スクエア北ビル	330	196	27	64	23	0	0	79	-	134	213	-	213
定禅寺パークビル	71	53	10	8	6	0	16	11	-	17	28	3	24
仙台北町ホンマビルディング	172	68	16	16	15	0	5	14	0	104	118	0	118
金沢パークビル	511	358	107	65	69	2	32	78	2	152	231	9	222
錦パークビル	294	205	46	22	21	0	42	66	6	88	155	1	153
広小路栄ビルディング	115	53	14	14	11	0	1	11	-	62	73	0	73
名古屋広小路ビルディング	707	315	95	67	59	1	16	74	0	391	465	27	438
名古屋御園ビル	86	50	11	7	6	0	0	23	-	35	58	5	53
京都四条河原町ビル	128	73	19	12	11	0	1	27	0	54	82	0	81
新藤田ビル	851	560	125	87	0	2	15	329	-	291	620	5	615
堺筋本町ビル	279	149	41	27	39	0	6	33	-	129	162	0	162
御堂筋ダイワビル	679	254	64	44	79	1	8	55	0	424	480	63	417
リットシティビル	285	155	35	25	16	1	4	71	-	129	201	1	199
NHK広島放送センタービル	270	185	61	28	14	0	15	38	26	84	123	5	118
東晴天神ビルディング	84	47	13	8	9	0	5	11	-	36	48	4	44
天神クリスタルビル	186	162	26	17	21	0	14	82	-	24	106	-	106
日之出天神ビルディング	181	84	21	15	15	0	15	17	-	97	114	57	56
合計	20,716	9,929	2,261	1,570	1,509	44	676	3,788	78	10,787	14,575	1,044	13,530

# 物件データ①(第15期末入居率等)



地域区分	名称	取得日	追加取得日	建物 所有割合	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数		
							第15期末	第14期末比	第15期末	第14期末比			
東京23区	千代田区	元氣プラザ	'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	4,252	2,016	-1,729	67.8%	27.6%	4	
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,224	463		87.4%		6	
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	9,316	9,316	0		100.0%		1	
		三菱UFJ信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,922	11,922	0		100.0%		10	
		ビュレックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0		100.0%		1	
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,865	20,776	88	-232	99.6%	1.1%	44	
	有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,694	4,449	244	-368	94.8%	7.8%	13		
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0	-170	100.0%	4.4%	10	
		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	3,993	336	336	92.2%	-7.8%	9	
		銀座EMビル	'05/03/15	-	100.0%	2,875	2,875	0		100.0%		8	
	港区	晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,425	386		98.1%		7	
		青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0		100.0%		7	
		汐留ビル	'08/12/19	-	10.0%	8,037	7,980	57	-	99.3%	-	27	
		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%		9	
		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	8,538	707	553	92.3%	-6.0%	100	
		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	7,519	189		97.5%		18	
	渋谷区	日本BWビル	'04/03/24	-	100.0%	7,356	7,356	0		100.0%		21	
		代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,772	7,772	0		100.0%		7	
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0		100.0%		5	
		神宮前MSビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	5,075	482		91.3%		7	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	29,754	26,825	2,929	1,751	90.2%	-5.9%	56	
		恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01	12.29939%	2,462	1,836	625	625	74.6%	-25.4%	2	
	中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	-	29.253305%	10,929	10,929	0		100.0%		18	
豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,163	7,163	0		100.0%		7		
	池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	1,941	244	244	88.8%	-11.2%	8		
	池袋YSビル	'04/08/02	-	100.0%	5,797	5,797	0		100.0%		8		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	10,068	10,068	0		100.0%		43	
		さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,421	89	89	98.0%	-2.0%	13	
	横浜市	MMパークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,584	36,612	1,971		94.9%	0.0%	26	
		川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0		100.0%		13
	武蔵小杉STMビル	'08/03/25	-	34.32%	5,394	5,394	0		100.0%		25		
		札幌市	8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,265	0		100.0%		8
	仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,468	49	49	98.0%	-2.0%	17	
		仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,241	6,168	73	73	98.8%	-1.2%	18	
	金沢市	金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	17,424	3,464	641	83.4%	-3.1%	67	
	名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01	57.04651%	8,059	7,876	182	182	97.7%	-2.3%	49	
		広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,911	3,911	0		100.0%		15	
		名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,624	20,676	948	948	95.6%	-4.4%	27	
		名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,470	3,113	356		89.7%		9	
	京都市	京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,800	5,668	1,131	171	83.4%	-2.5%	29	
		大阪市	新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	23,847	4,567	854	83.9%	-3.0%	35
			堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,574	11,520	54		99.5%		16
	御堂筋ダイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,166	284	109	98.6%	-0.5%	23		
	岡山市	リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,511	454		95.4%		39	
	広島市	NHK広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0		100.0%		12	
	福岡市	東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,000	4,000	0	-475	100.0%	11.9%	20	
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	6,023	5,331	692	-412	88.5%	6.9%	25	
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,852	5,852	0	-130	100.0%	2.2%	10	
	東京23区					269,099	260,325	8,774	1,068	96.7%	-0.3%	454	
	その他都市					247,312	232,992	14,319	2,101	94.2%	-0.8%	539	
	ポータルフォリオ全体					516,411	493,317	23,093	3,169	95.5%	-0.6%	993	

\* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。第15期末(2009年3月)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㎡ 81.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 68.1%。

\* 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16期末予想入居率等)



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16期末	第15期末比	第16期末	第15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	718	-1,297	88.5%	20.7%	物産不動産	
		神田橋パークビル	9,370.25	463		87.4%		三菱地所	
		二番町ガーデン	57,031.06	0		100.0%		第一ビルディング	
		三菱UFJ信託ビル	108,171.67	0		100.0%		三菱地所	
		ビュレックス麹町	6,526.64	0		100.0%		スペースデザイン	
		山王グランドビル	33,875.95	629	540	97.0%	-2.6%	三菱地所	
	中央区	有楽町電気ビル	70,287.65	744	500	84.1%	-10.7%	有電ビル管理	
		小伝馬町ビル	5,822.88	0		100.0%		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	39	-296	99.1%	6.9%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座EMビル	4,104.71	0		100.0%		第一ビルディング	
	港区	晴海センタービル	26,447.27	386		98.1%		三菱地所	
		青山クリスタル	8,094.36	0		100.0%		ザイマックスアクシス	
		汐留ビル	115,930.83	45	-12	99.4%	0.1%	三菱地所プロパティマネジメント	
		芝二丁目大門ビル	16,235.10	534	534	94.5%	-5.5%	東京海上日動ファシリティーズ	
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	5,420.93	346	346	91.5%	-8.5%	第一ビルディング	
		新和ビル	8,291.69	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
		オペラシティ	232,996.81	883	175	90.4%	-1.9%	東京オペラシティビル	
	品川区	高輪台ビル	5,762.70	0		100.0%		相互住宅	
		東五反田1丁目ビル	6,460.39	0		100.0%		相互住宅	
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	189		97.5%		東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	日本BWビル	11,957.38	403	403	94.5%	-5.5%	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	965	482	82.6%	-8.7%	第一ビルディング	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	2,473	-455	91.7%	1.5%	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	-625	100.0%	25.4%	東京海上日動ファシリティーズ	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	1,330	1,330	87.8%	-12.2%	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	695	695	90.3%	-9.7%	相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	0	-244	100.0%	11.2%	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	656	656	93.5%	-6.5%	相互住宅
		さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	646	557	85.7%	-12.4%	第一ビルディング
		横浜市	MMパークビル	49,037.51	1,971		94.9%		三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	383	383	94.4%	-5.6%	相互住宅
			武蔵小杉STMビル	22,839.61	91	91	98.3%	-1.7%	相互住宅
		札幌市	8・3スクエア	16,096.97	0		100.0%		三菱地所
		仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	49		98.0%		三菱地所
仙台ホンマビル			8,247.50	590	517	90.5%	-8.3%	第一ビルディング	
金沢市		金沢パークビル	43,481.20	4,123	659	80.3%	-3.1%	三菱地所	
名古屋市		錦パークビル	25,091.91	278	96	96.5%	-1.2%	三菱地所	
		広小路栄ビル	6,445.08	572	572	85.4%	-14.6%	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	728	-219	96.6%	1.0%	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	792	435	77.2%	-12.5%	東京海上日動ファシリティーズ	
京都市		京都河原町ビル	9,701.04	1,470	339	78.4%	-5.0%	ザイマックスアクシス	
大阪市		新藤田ビル	45,411.31	5,933	1,365	79.1%	-4.8%	三菱地所プロパティマネジメント	
		堺筋本町ビル	17,145.59	292	238	97.5%	-2.1%	第一ビルディング	
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	3,188	2,904	84.4%	-14.2%	第一ビルディング	
岡山市		リットシティ	52,653.19	1,030	575	89.7%	-5.8%	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	0		100.0%		第一ビルディング	
		天神クリスタル	10,432.04	2,292	1,600	61.9%	-26.6%	第一ビルディング	
		日之出天神ビル	12,527.07	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
東京23区				10,852	2,078	96.0%	-0.8%		
その他都市				25,093	10,773	89.9%	-4.4%		
ポートフォリオ全体				35,945	12,852	93.0%	-2.5%		

# 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

(2009年3月31日現在)

フロア規模 (基準階)	エリア別集計							棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		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) 汐留 (1,059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)	11棟 269,885百万円 (47.8%)
300~450坪	<i>物件E</i> 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 恵比寿ネオナート (373坪) 渋谷クロスタワー (313坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪) 御堂筋ダイワ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	8・3スクエア (373坪) NHK広島 (301坪)	11棟 127,655百万円 (22.6%)	
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	日本BW (286坪) 大塚東池袋 (273坪) 池袋YS (251坪) 代々木1丁目 (230坪) 新和 (227坪) 大森駅東口 (218坪) 東五反田1丁目 (201坪)	<i>物件B</i>	堺筋本町 (284坪) 京都河原町 (223坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 62,295百万円 (11.0%)	
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) ビュレックス京橋 (176坪) コスモ金杉橋 (160坪) 小伝馬町 (150坪)	<i>物件A</i>	川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189坪)		名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪) 仙台ホンマ (179坪) <i>物件C</i> 東晴天神 (167坪)	12棟 56,119百万円 (9.9%)	
100~150坪	ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪) 銀座EM (114坪)	神宮前MS (146坪) ダヴィンチ原宿 (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 (8.2%)	
~100坪		池袋二丁目 (74坪)					1棟 1,728百万円 (0.3%)	
棟数 取得価格 (比率)	18棟 289,389百万円 (51.3%)	15棟 119,965百万円 (21.3%)	5棟 53,028百万円 (9.4%)	4棟 45,128百万円 (8.0%)	4棟 23,228百万円 (4.1%)	9棟 33,481百万円 (5.9%)	55棟 564,219百万円 (100.0%)	
PM会社数	8社	6社	3社	3社	3社	4社	11社	

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

## 築年数と最寄駅からの所要時間

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

(2009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	汐留 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	晴海センター		MMパーク 8・3スクエア リットシティ					12棟 264,605百万円 (46.9%)
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	銀座EM 神宮前MS 神田橋パーク	コスモ金杉橋 <i>物件A</i> 池袋二丁目 池袋YS 新和		八王子ファースト 錦パーク NHK広島 塚筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉STM	新藤田 天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和	東晴天神 <i>物件F</i>	<i>物件B</i>	29棟 164,928百万円 (29.2%)	
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 (11.6%)	
30年～	有楽町電気 <i>物件E</i> 山王グランド	渋谷クロスタワー 日本BW							4棟 69,370百万円 (12.3%)	
棟数 取得価格 (比率)	14棟 225,689百万円 (40.0%)	13棟 135,113百万円 (23.9%)	6棟 48,551百万円 (8.6%)	0棟 0百万円 (0.0%)	10棟 88,401百万円 (15.7%)	11棟 64,914百万円 (11.5%)	1棟 1,550百万円 (0.3%)	0棟 0百万円 (0.0%)	55棟 564,219百万円 (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47%。
- 取得価格ベースで全体の約91%が、最寄駅より徒歩5分圏内に立地。

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値	
東京23区	千代田区	こころからの元氣プラザ	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EPI(㈱)	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%	
		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%
		汐留ビルディング	2007/12 大成建設㈱	㈱三菱地所設計・日建設計㈱	(財)日本建築センター	1.4%	
		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	㈱雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%	
		新宿区	新和ビルディング	1989/11 大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	7.0%
			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	日本フレンズウィックビル	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㈱	㈱トルテック都市建築設計事務所	(財)日本建築センター	2.2%
			ダヴンチ原宿	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㈱	㈱AJU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EPI(㈱)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・都市整備公社、㈱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	京都四條河原町ビル	1982/11 鹿島建設㈱・㈱松村組JV	㈱日建設計	所轄行政	12.1%	
	大阪市	新藤田ビル	1995/04 大成建設㈱	大成建設㈱一級建築士事務所	所轄行政	4.0%	
		堺筋本町ビル	1992/10 ㈱鏡高組	㈱鏡高組	所轄行政	7.4%	
		御堂筋ダイヤビル	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	リットンシティビル	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%	
		天神ウエストビル	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	2.0%	

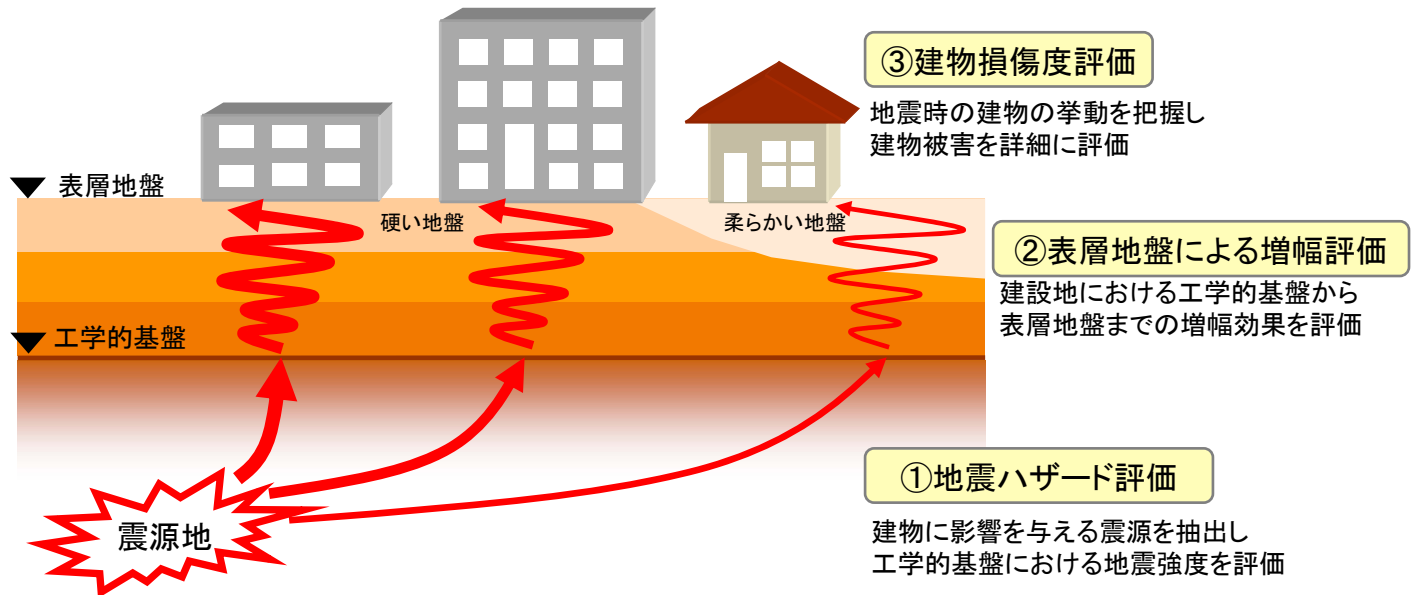
\*上記「竣工年月」・「施工会社」・「建物設計会社」・「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

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

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

# 地震PML評価手法の改定

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



### 主な改定内容

#### 震源データベースの更新

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

#### 地盤の増幅効果の改定

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

#### 建物の挙動評価の高度化

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

#### 建物被害評価の改定

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

# 期末鑑定評価額の概要



(単位:百万円)

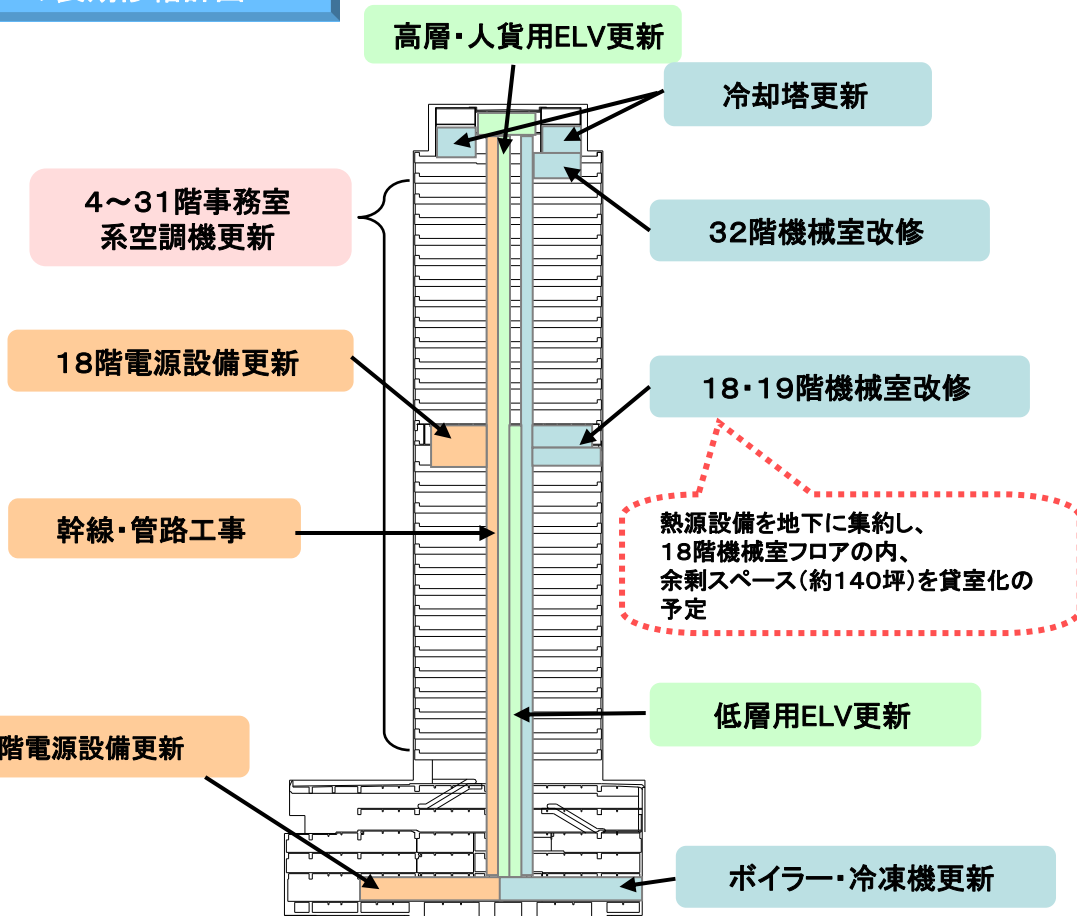
名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		第14期					第15期					増減					
		価格	直接還元法		DCF法		価格	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法	
			還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り
元氣プラザ	5,000	6,300	5.10%	331	4.60%	5.60%	6,150	5.30%	332	4.90%	5.70%	-150	-2.4%	0.20%	0.4%	0.30%	0.10%
北の丸スクエア	81,555	88,600	4.20%	3,847	3.80%	4.30%	83,700	4.30%	3,748	4.00%	4.40%	-4,900	-5.5%	0.10%	-2.6%	0.20%	0.10%
MD神田ビル	9,520	12,100	4.40%	539	4.10%	4.60%	10,600	4.50%	496	4.30%	4.70%	-1,500	-12.4%	0.10%	-8.0%	0.20%	0.10%
神田橋パークビル	4,810	6,520	4.50%	294	4.30%	4.60%	6,350	4.60%	294	4.40%	4.70%	-170	-2.6%	0.10%	-0.1%	0.10%	0.10%
二番町ガーデン	14,700	17,600	4.60%	841	4.20%	4.70%	17,400	4.70%	844	4.40%	4.80%	-200	-1.1%	0.10%	0.4%	0.20%	0.10%
三菱UFJ信託ビル	44,700	50,200	3.50%	1,785	3.20%	3.60%	49,100	3.60%	1,822	3.30%	3.70%	-1,100	-2.2%	0.10%	2.0%	0.10%	0.10%
ビュッセス麹町	7,000	7,040	4.00%	287	3.70%	4.20%	6,850	4.10%	287	3.90%	4.30%	-190	-2.7%	0.10%	0.0%	0.20%	0.10%
山王グランドビル	20,900	30,700	4.40%	1,356	4.10%	4.50%	30,500	4.50%	1,383	4.20%	4.60%	-200	-0.7%	0.10%	2.0%	0.10%	0.10%
有楽町電気ビル	7,200	8,810	4.40%	392	4.10%	4.60%	8,730	4.50%	399	4.30%	4.70%	-80	-0.9%	0.10%	1.9%	0.20%	0.10%
小伝馬町ビル	3,173	4,200	4.80%	203	4.50%	5.00%	4,070	4.90%	203	4.70%	5.10%	-130	-3.1%	0.10%	0.0%	0.20%	0.10%
ビュッセス京橋	5,250	7,150	3.60%	267	3.90%	4.30%	6,970	3.80%	269	4.00%	4.40%	-180	-2.5%	0.20%	0.8%	0.10%	0.10%
銀座三和ビル	16,830	18,000	3.60%	681	3.50%	3.70%	16,900	3.70%	656	3.60%	3.80%	-1,100	-6.1%	0.10%	-3.7%	0.10%	0.10%
銀座EMビル	5,353	5,190	4.40%	235	4.10%	4.60%	4,920	4.50%	228	4.30%	4.70%	-270	-5.2%	0.10%	-3.1%	0.20%	0.10%
晴海センタービル	26,800	26,300	4.70%	1,284	4.40%	4.90%	24,600	4.80%	1,223	4.60%	5.00%	-1,700	-6.5%	0.10%	-4.7%	0.20%	0.10%
青山クリスタル	7,680	9,300	4.20%	397	3.90%	4.40%	9,210	4.30%	405	4.10%	4.50%	-90	-1.0%	0.10%	2.1%	0.20%	0.10%
芝二丁目大門ビル	4,859	7,980	4.80%	393	4.50%	5.00%	7,290	4.90%	365	4.70%	5.10%	-690	-8.6%	0.10%	-7.3%	0.20%	0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,910	4.80%	191	4.50%	5.00%	3,640	4.90%	181	4.70%	5.10%	-270	-6.9%	0.10%	-5.4%	0.20%	0.10%
新和ビル	7,830	9,890	4.50%	458	4.20%	4.70%	9,300	4.60%	437	4.40%	4.80%	-590	-6.0%	0.10%	-4.5%	0.20%	0.10%
オペラシティ	9,350	12,100	4.70%	583	4.40%	4.90%	11,300	4.80%	557	4.60%	5.00%	-800	-6.6%	0.10%	-4.4%	0.20%	0.10%
高輪台ビル	2,738	2,840	5.00%	144	4.60%	5.10%	2,600	5.10%	133	4.80%	5.20%	-240	-8.5%	0.10%	-8.0%	0.20%	0.10%
東五反田1丁目ビル	5,500	7,050	4.60%	325	4.20%	4.70%	6,900	4.70%	326	4.40%	4.80%	-150	-2.1%	0.10%	0.4%	0.20%	0.10%
大森駅東ロビル	5,123	6,150	5.20%	323	4.90%	5.40%	5,890	5.40%	323	5.20%	5.60%	-260	-4.2%	0.20%	0.1%	0.30%	0.20%
日本BWビル	6,670	9,570	4.70%	457	4.40%	4.90%	8,970	4.80%	437	4.50%	5.00%	-600	-6.3%	0.10%	-4.3%	0.10%	0.10%
代々木1丁目ビル	8,700	13,500	4.40%	606	4.20%	4.60%	13,100	4.50%	600	4.40%	4.70%	-400	-3.0%	0.10%	-1.0%	0.20%	0.10%
ダヴィンチ原宿	4,885	6,610	4.60%	305	4.30%	4.70%	6,480	4.70%	305	4.40%	4.80%	-130	-2.0%	0.10%	0.0%	0.10%	0.10%
神宮前MSビル	12,200	16,200	4.10%	695	4.10%	4.30%	15,000	4.20%	654	4.20%	4.40%	-1,200	-7.4%	0.10%	-5.8%	0.10%	0.10%
渋谷クオスタワー	34,600	53,000	4.30%	2,341	4.00%	4.50%	49,000	4.40%	2,197	4.20%	4.60%	-4,000	-7.5%	0.10%	-6.1%	0.20%	0.10%
恵比寿ネオナート	4,100	5,710	4.20%	251	4.20%	4.40%	5,140	4.30%	230	4.30%	4.50%	-570	-10.0%	0.10%	-8.2%	0.10%	0.10%
ハーモニータワー	8,500	13,600	4.70%	658	4.40%	4.90%	12,800	4.80%	627	4.60%	5.00%	-800	-5.9%	0.10%	-4.8%	0.20%	0.10%
大塚東池袋ビル	3,541	4,000	5.70%	225	5.30%	5.80%	3,850	5.90%	226	5.60%	6.00%	-150	-3.8%	0.20%	0.3%	0.30%	0.20%
池袋二丁目ビル	1,728	1,650	5.20%	85	4.90%	5.40%	1,580	5.40%	86	5.20%	5.60%	-70	-4.2%	0.20%	0.1%	0.30%	0.20%
池袋YSビル	4,500	5,670	4.90%	280	4.60%	5.10%	5,400	5.10%	279	4.90%	5.30%	-270	-4.8%	0.20%	-0.4%	0.30%	0.20%
八王子ファースト	5,679	6,170	5.20%	322	4.90%	5.40%	5,910	5.40%	322	5.20%	5.60%	-260	-4.2%	0.20%	-0.1%	0.30%	0.20%
さいたま浦和ビル	2,574	2,720	5.50%	148	5.20%	5.70%	2,600	5.70%	148	5.50%	5.90%	-120	-4.4%	0.20%	0.1%	0.30%	0.20%
MMパークビル	37,400	37,400	4.80%	1,816	4.50%	5.00%	37,000	4.90%	1,831	4.70%	5.10%	-400	-1.1%	0.10%	0.8%	0.20%	0.10%
川崎砂子ビル	3,375	3,360	5.50%	186	5.20%	5.70%	3,230	5.70%	187	5.50%	5.90%	-130	-3.9%	0.20%	0.5%	0.30%	0.20%
武蔵小杉STMビル	4,000	4,000	5.30%	213	5.00%	5.50%	3,850	5.50%	214	5.30%	5.70%	-150	-3.8%	0.20%	0.4%	0.30%	0.20%
8・3スクエア	7,100	7,210	5.40%	396	5.20%	5.60%	7,010	5.60%	402	5.50%	5.80%	-200	-2.8%	0.20%	1.4%	0.30%	0.20%
定禅寺パークビル	1,000	1,130	5.90%	66	5.70%	6.20%	1,110	6.10%	67	6.00%	6.30%	-20	-1.8%	0.20%	1.7%	0.30%	0.10%
仙台ホンマビル	3,174	3,690	5.60%	207	5.30%	5.80%	3,540	5.80%	207	5.60%	6.00%	-150	-4.1%	0.20%	0.0%	0.30%	0.20%
金沢パークビル	4,580	6,590	6.50%	420	6.30%	6.70%	6,180	6.70%	409	6.60%	6.90%	-410	-6.2%	0.20%	-2.8%	0.30%	0.20%
錦パークビル	5,150	5,390	5.30%	286	5.00%	5.50%	5,180	5.50%	288	5.30%	5.70%	-210	-3.9%	0.20%	0.5%	0.30%	0.20%
広小路栄ビル	1,680	1,730	5.10%	88	4.80%	5.30%	1,720	5.30%	93	5.10%	5.50%	-10	-0.6%	0.20%	5.3%	0.30%	0.20%
名古屋広小路ビル	14,533	16,000	5.00%	806	4.70%	5.20%	15,600	5.20%	821	5.00%	5.40%	-400	-2.5%	0.20%	1.9%	0.30%	0.20%
名古屋御園ビル	1,865	1,570	5.60%	88	5.30%	5.80%	1,440	5.80%	83	5.60%	6.00%	-130	-8.3%	0.20%	-5.2%	0.30%	0.20%
京都河原町ビル	2,650	2,350	5.80%	136	5.60%	6.00%	2,190	6.00%	132	5.90%	6.20%	-160	-6.8%	0.20%	-3.1%	0.30%	0.20%
新藤田ビル	24,000	25,200	4.70%	1,219	4.40%	4.90%	23,200	4.80%	1,140	4.60%	5.00%	-2,000	-7.9%	0.10%	-6.5%	0.20%	0.10%
塚筋本町ビル	4,164	4,840	5.10%	251	4.90%	5.30%	4,790	5.30%	260	5.10%	5.50%	-50	-1.0%	0.20%	3.5%	0.20%	0.20%
御堂筋ダイヤビル	14,314	19,100	4.60%	910	4.30%	4.80%	18,400	4.70%	883	4.50%	4.90%	-700	-3.7%	0.10%	-2.9%	0.20%	0.10%
リットシティ	4,650	5,560	6.10%	338	5.90%	6.30%	5,330	6.30%	336	6.20%	6.50%	-230	-4.1%	0.20%	-0.6%	0.30%	0.20%
NHK広島ビル	2,770	3,260	5.90%	192	5.70%	6.10%	3,170	6.10%	194	6.00%	6.30%	-90	-2.8%	0.20%	0.7%	0.30%	0.20%
東晴天神ビル	1,550	1,440	5.80%	82	5.60%	6.00%	1,380	6.00%	82	5.90%	6.20%	-60	-4.2%	0.20%	0.0%	0.30%	0.20%
天神クリスタル	5,000	4,610	5.30%	245	5.10%	5.50%	3,960	5.50%	218	5.40%	5.70%	-650	-14.1%	0.20%	-11.0%	0.30%	0.20%
日之出天神ビル	3,657	3,940	5.40%	210	5.10%	5.50%	3,890	5.50%	213	5.30%	5.60%	-50	-1.3%	0.10%	1.2%	0.20%	0.10%
54物件合計	542,969	644,700					614,970					-29,730	-4.6%				
汐留ビル	21,250						21,800	4.00%	875	3.80%	4.20%						
55物件合計	564,219						636,770										



# 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	第17期 10/03月期	第18期 10/09月期	第19期 11/03月期	第20期 11/09月期	
<b>電源関係 計</b>	<b>1,328</b>	9	13	957	0	0	0	32	104	210	0	0	0	0	
電源供給設備更新工事	1,031	6	13	876	0	0	0	32	103						
幹線・管路工事	85	3	0	81	0	0	0	0	0						
分電盤更新工事(1期~5期)															
<b>熱源関係 計</b>	<b>2,065</b>	0	488	0	89	340	26	26	116	978	0	0	0	0	
熱源設備更新工事(1期~7期)															
完了工事内訳: 資本的支出	914	0	414	0	80	269	16	26	105						
完了工事内訳: 修繕費	172	0	73	0	8	70	9	0	10						
<b>空調機改修関係 計</b>	<b>1,392</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	642	0	665	84	
事務室系空調機更新工事(1期~3期)															
完了工事内訳: 資本的支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
完了工事内訳: 修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
<b>エレベーター関係 計</b>	<b>862</b>	0	13	0	760	0	0	87	0	0	0	0	0	0	
高層用・低層用・人貨用エレベーター更新工事															
完了工事内訳: 資本的支出	657	0	13	0	593	0	0	50	0						
完了工事内訳: 修繕費	205	0	0	0	166	0	0	37	0						
<b>発注済 計</b>	<b>5,048</b>	9	515	957	849	340	26	146	220	1,188	642	0	665	84	
完了工事内訳: 資本的支出	2,603	6	441	876	674	269	16	109	209						
完了工事内訳: 修繕費	463	3	74	81	175	70	9	37	11						

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

(注2) 各期記載金額は工事完了ベース

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

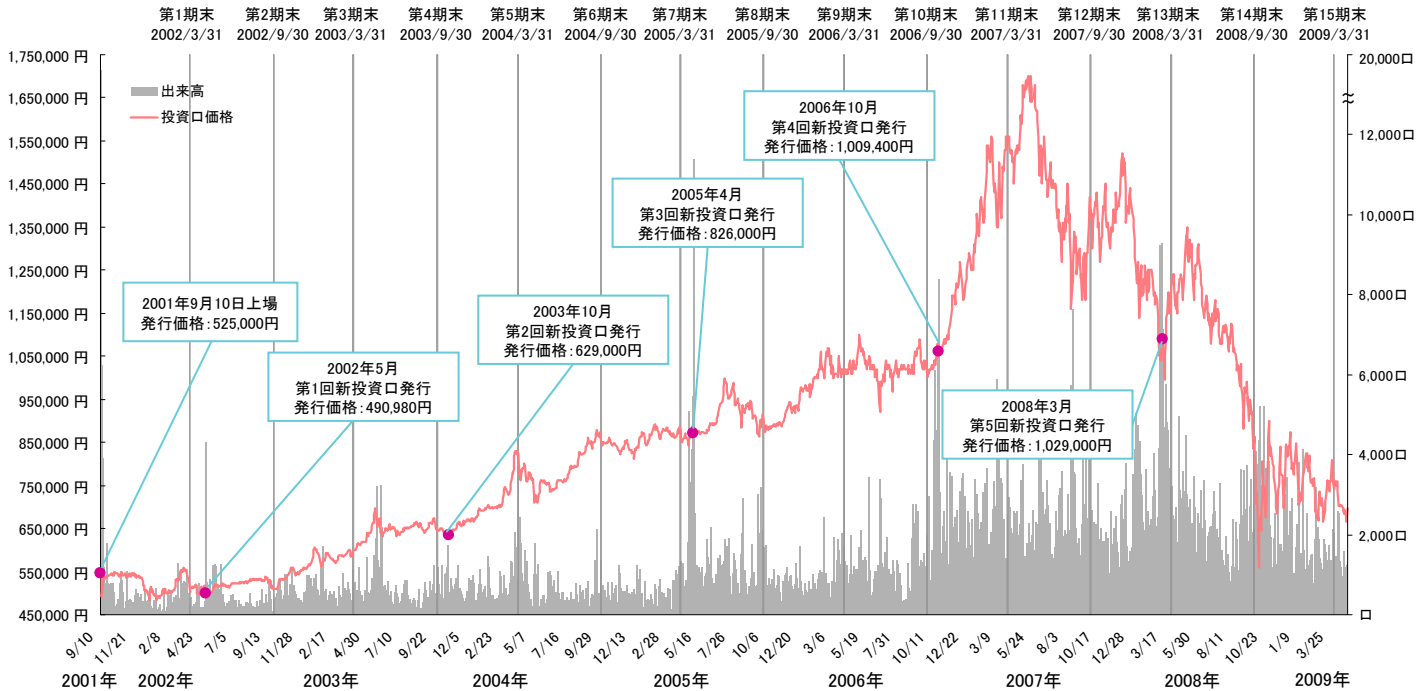
計画策定中・未発注工事		(百万円)
工事名	金額	
機械室事務所化工事(18階約140坪事務所化)	210	



# 投資口価格の推移①(上場以降の推移)



## ◆投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース

## ◆利回りの推移



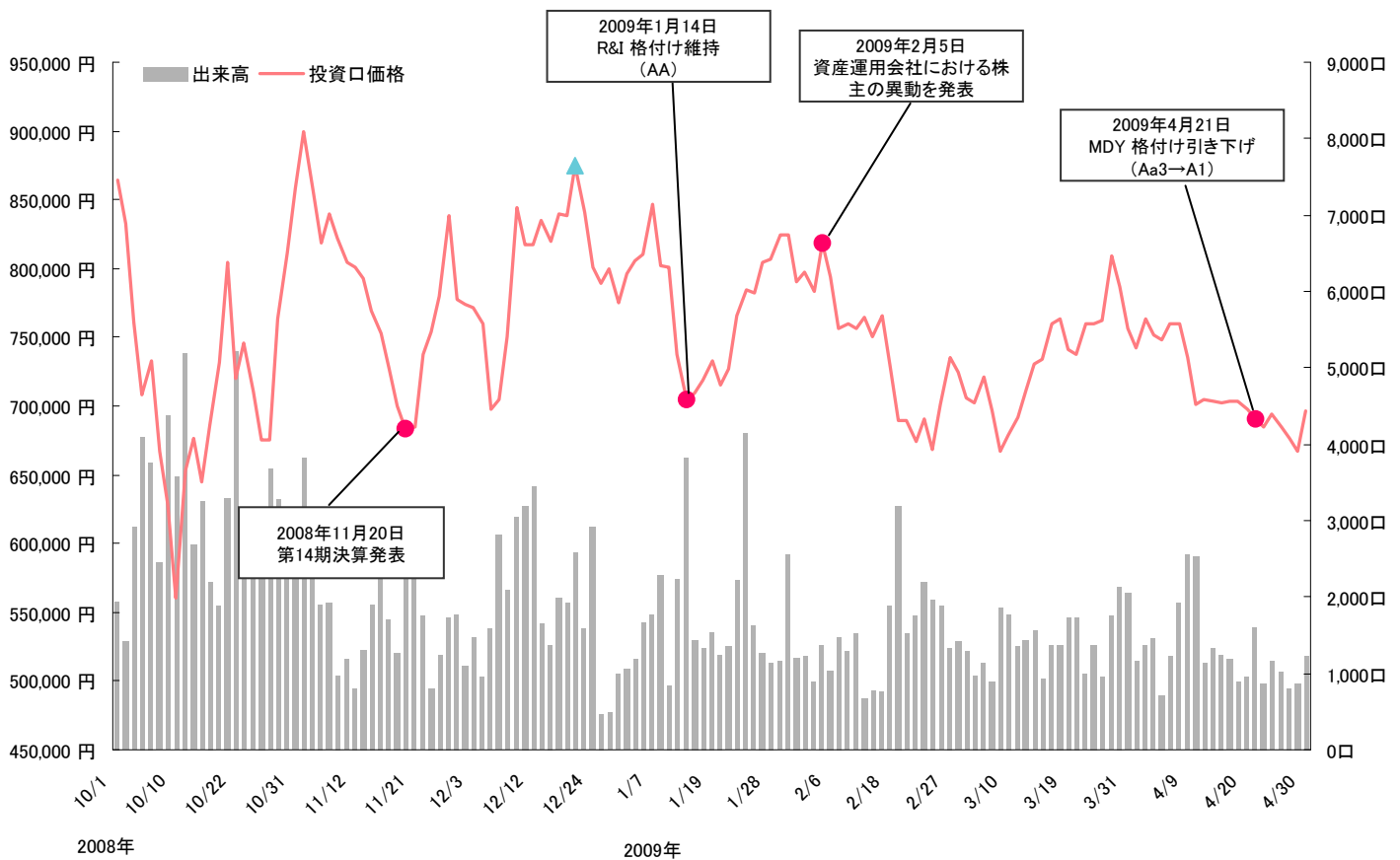
\* 平均利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2009年4月30日の日次終値)で除し、年率換算したものの。

\* 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15期中中の推移)



2009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)

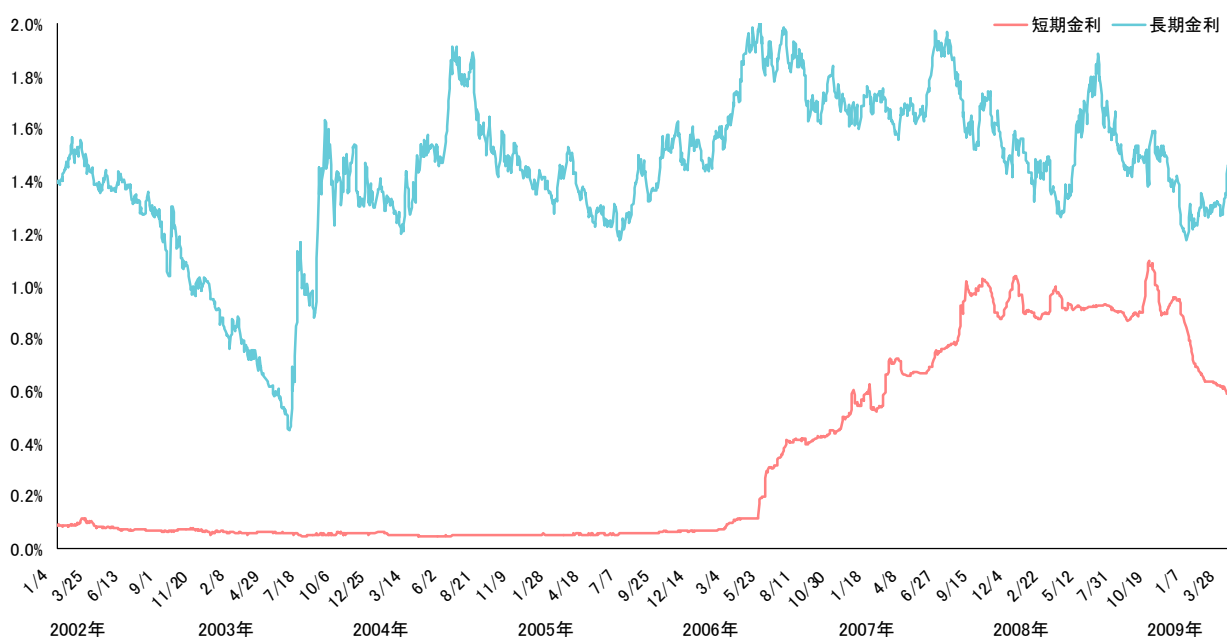


## ◆投資口価格の推移(2009年4月30日現在)



- \* 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1部の不動産業のパフォーマンスを表す業種別株価指数。
- \* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- \* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。

## ◆長期金利と短期金利の推移

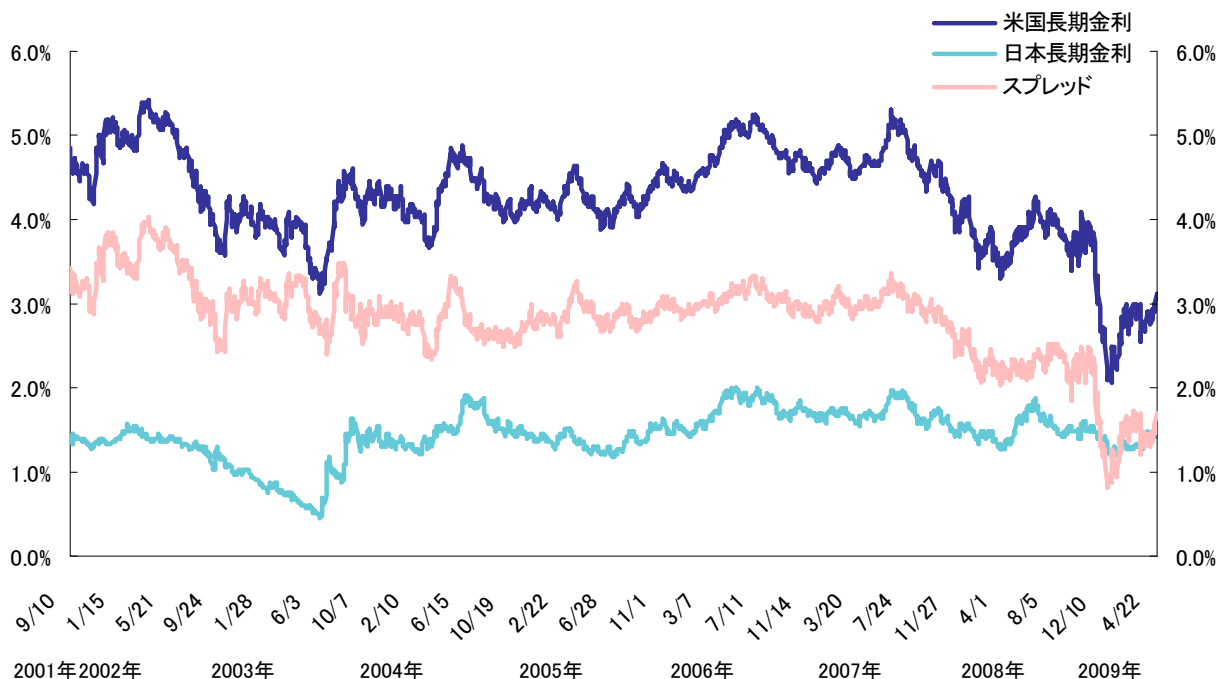


\* 長期金利: 10年JGB利回り・短期金利: 3M Libor

# 日米金利比較

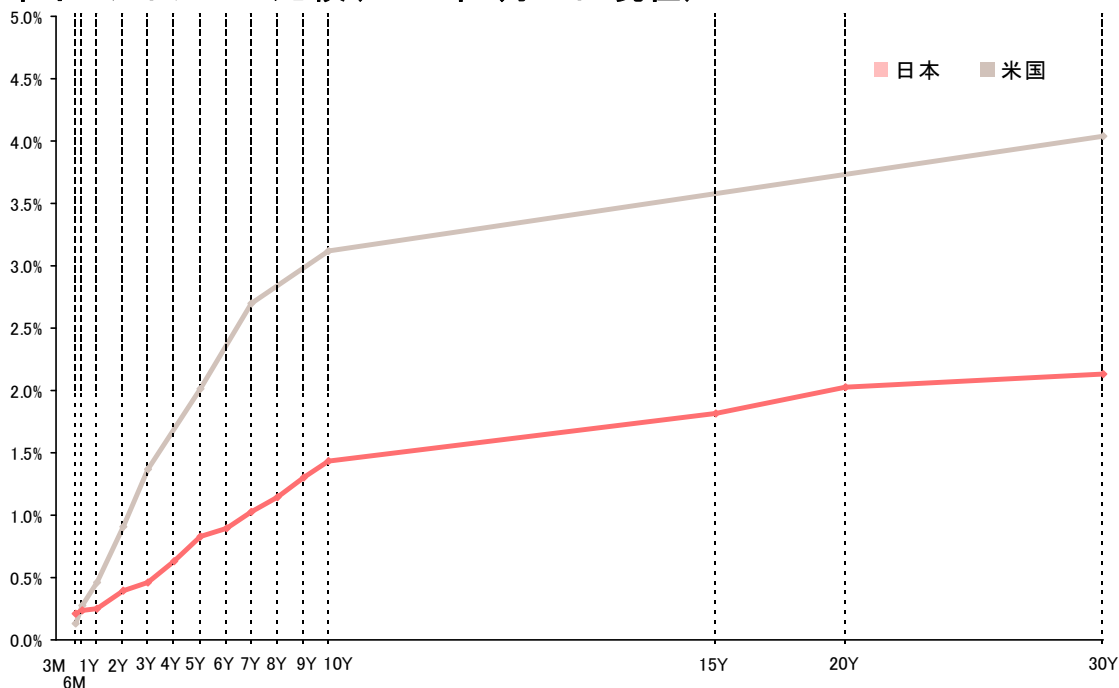


## ◆日米長期金利比較(2009年4月30日現在)



\*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(2009年4月30日現在)



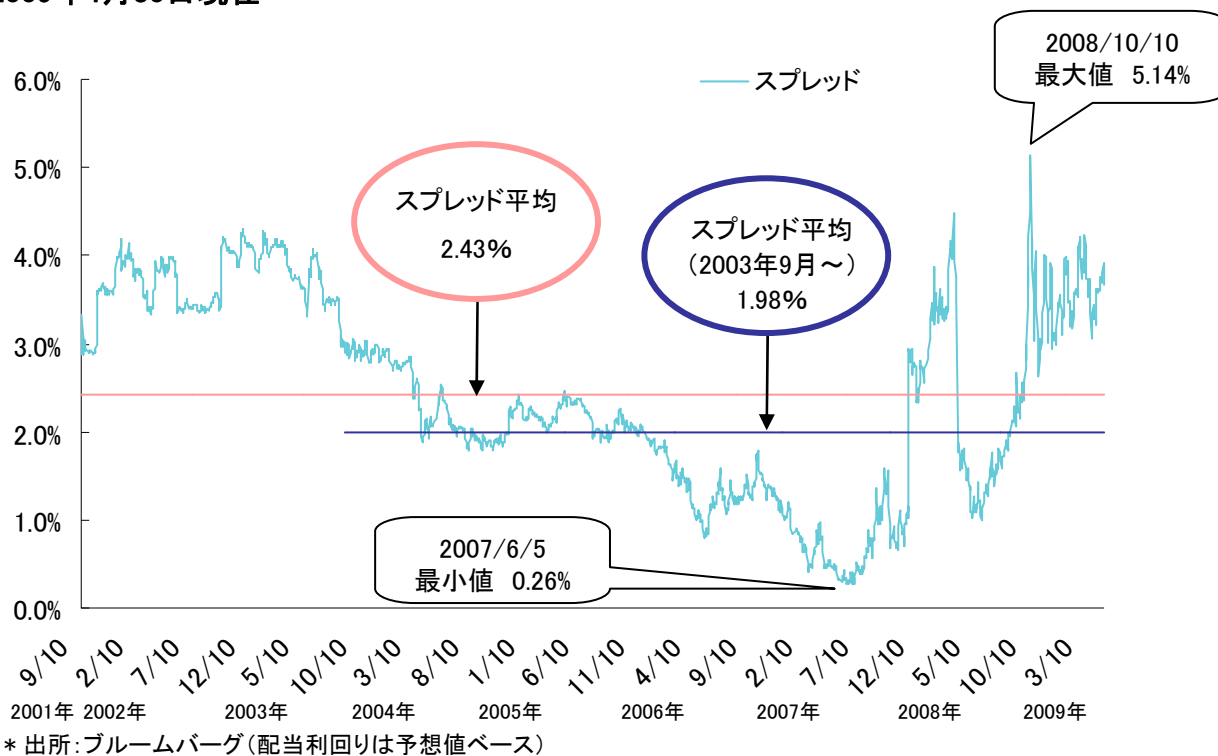
\*出所:ブルームバーグ

# 対JGBスプレッドの比較



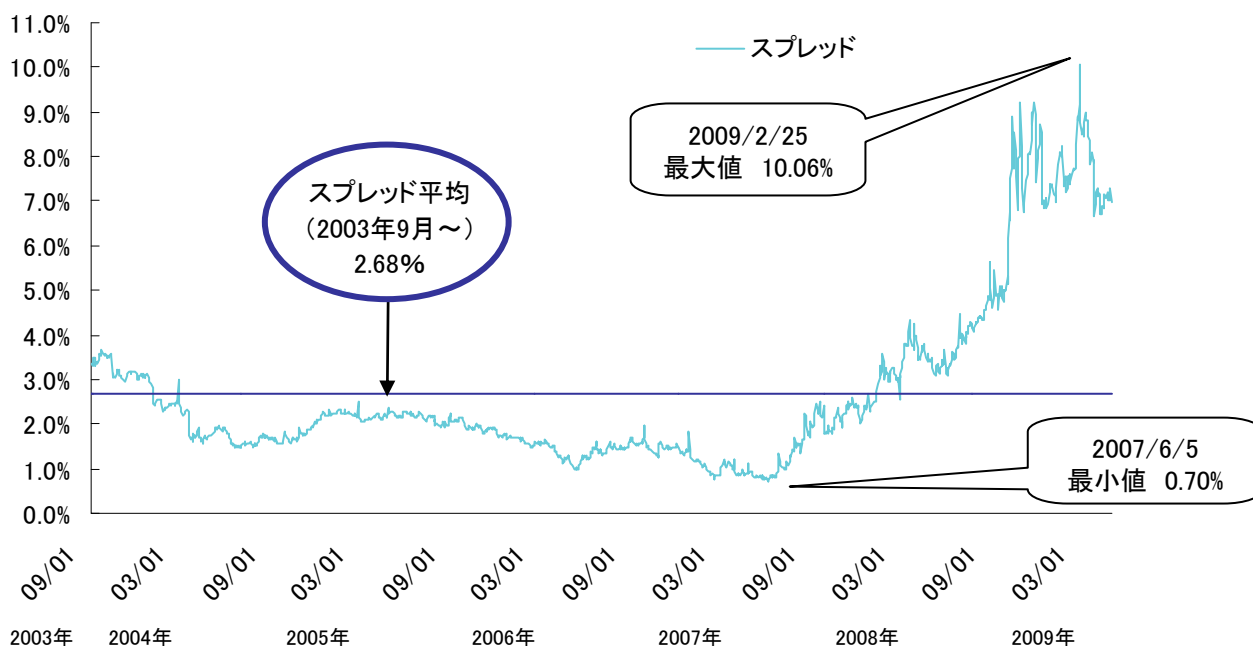
## ◆JREの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)

2009年4月30日現在



## ◆東証REITの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)

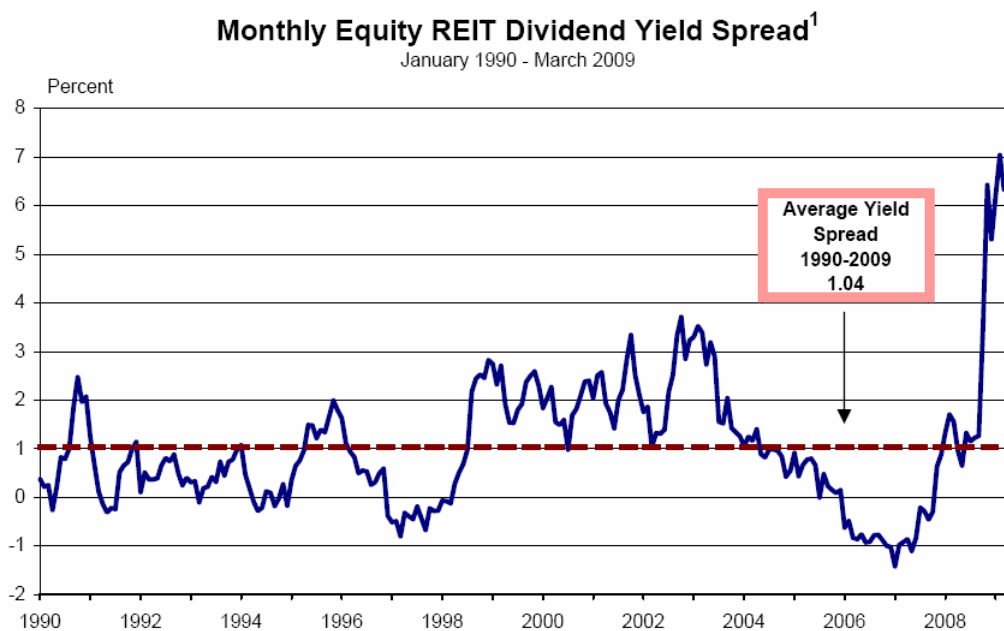
2009年4月30日現在



# 米国REITの対米国国債スプレッド



## ◆米国Equity REIT 配当利回りスプレッド

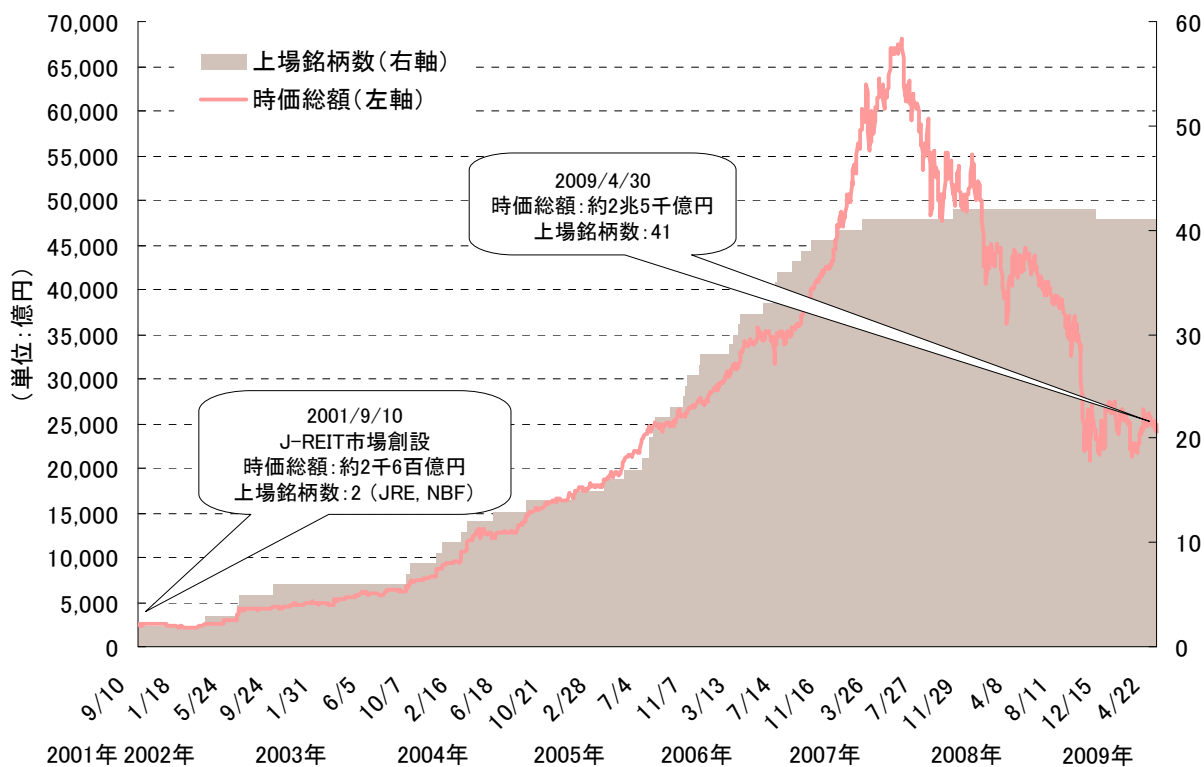


\* 出所: NAREIT, FactSet

\*1 エクイティREIT配当利回りから10年米国債利回りを差し引いて算出

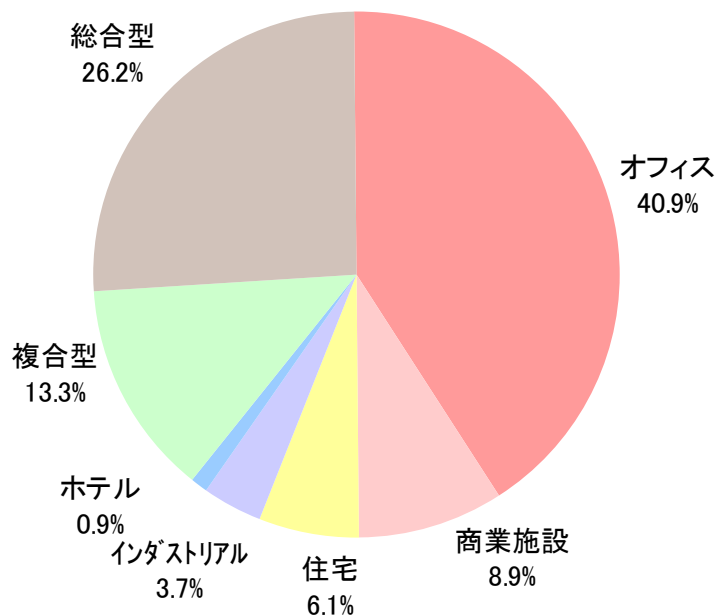
MEMO

## ◆J-REIT時価総額と上場銘柄数(2009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(2009年4月30日現在)

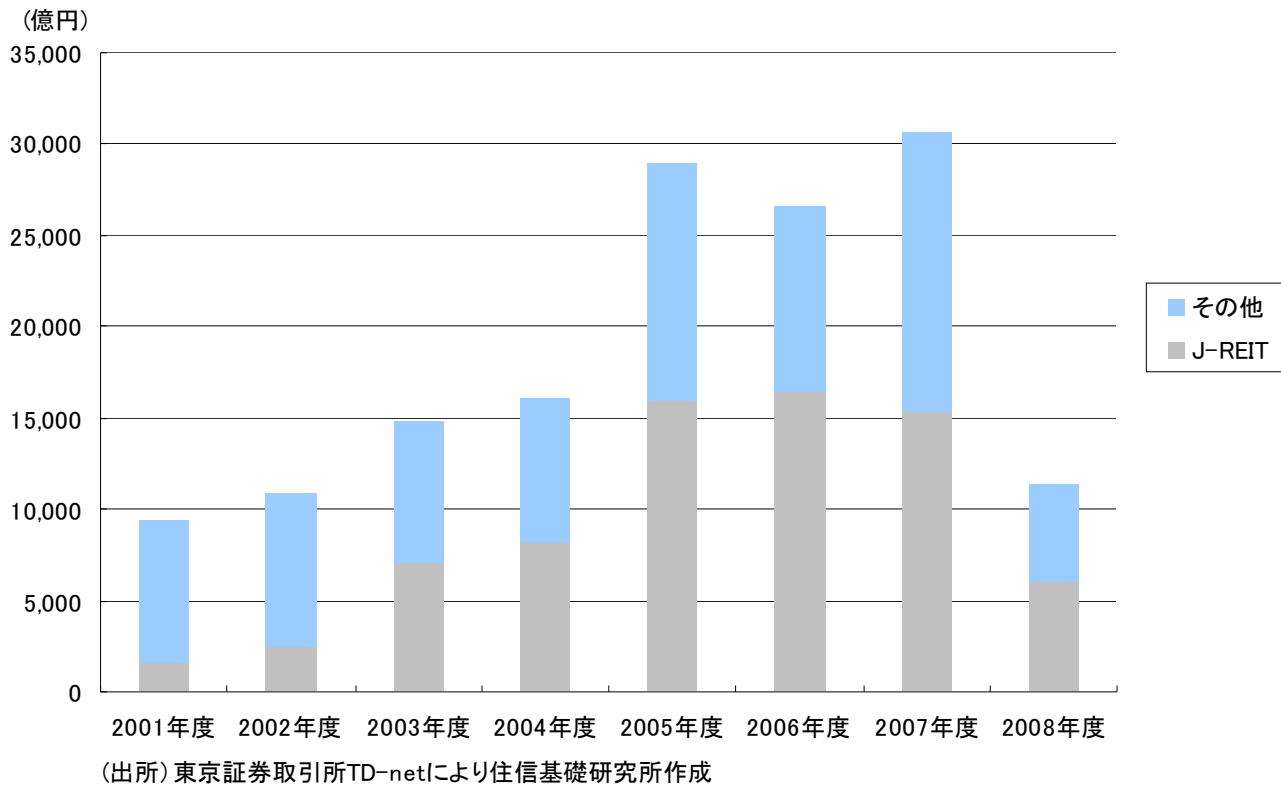


\* 出所: 各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

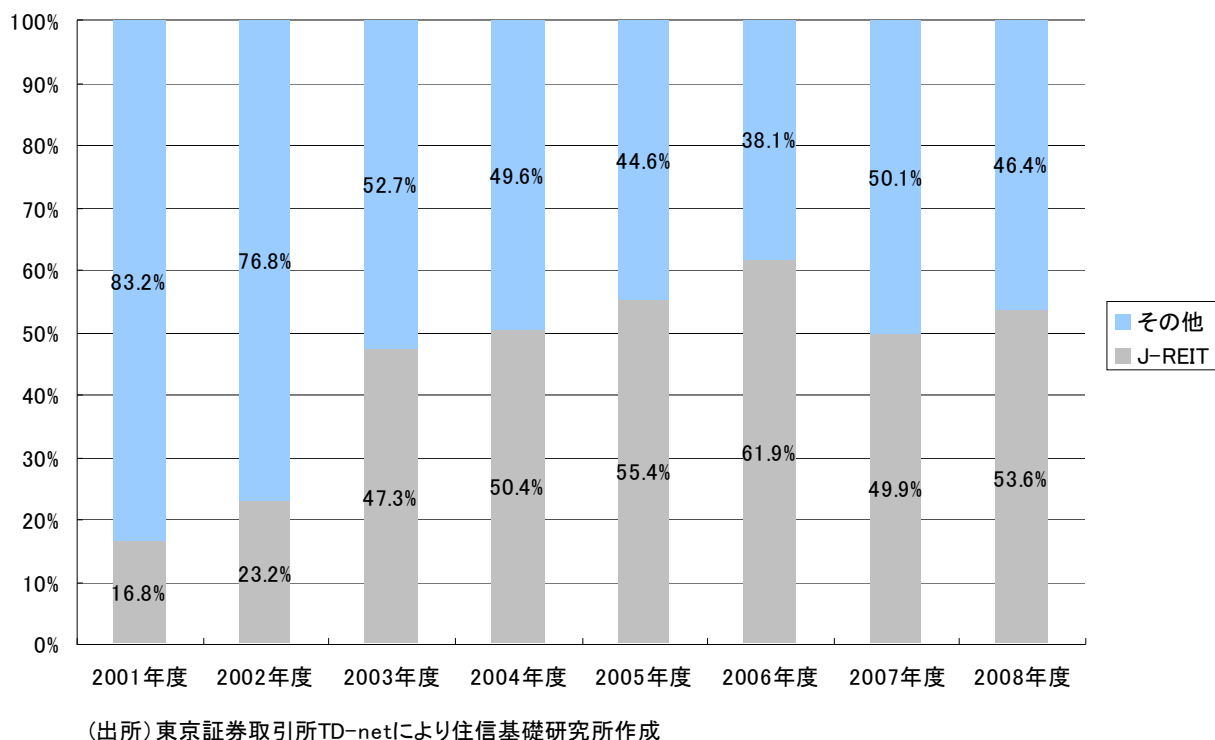
\* 複合型とは、2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、総合型とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類(プロスペクト・リット投資法人は、運用方針の変更を考慮し、総合型に分類)



## ◆不動産取引金額の推移



## ◆不動産取引金額合計に占めるJ-REITの割合



# JREホームページのご案内



## JREホームページのご案内

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/>

### <主な機能のご紹介>

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

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すと・・・

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MMパークビルと北の丸スクエアのペーパークラフト図面を提供

なんとTOPページが早変わり！

掲載情報を一覽で確認しながら、知りたい情報へアクセス可能



## 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(2009年5月18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

