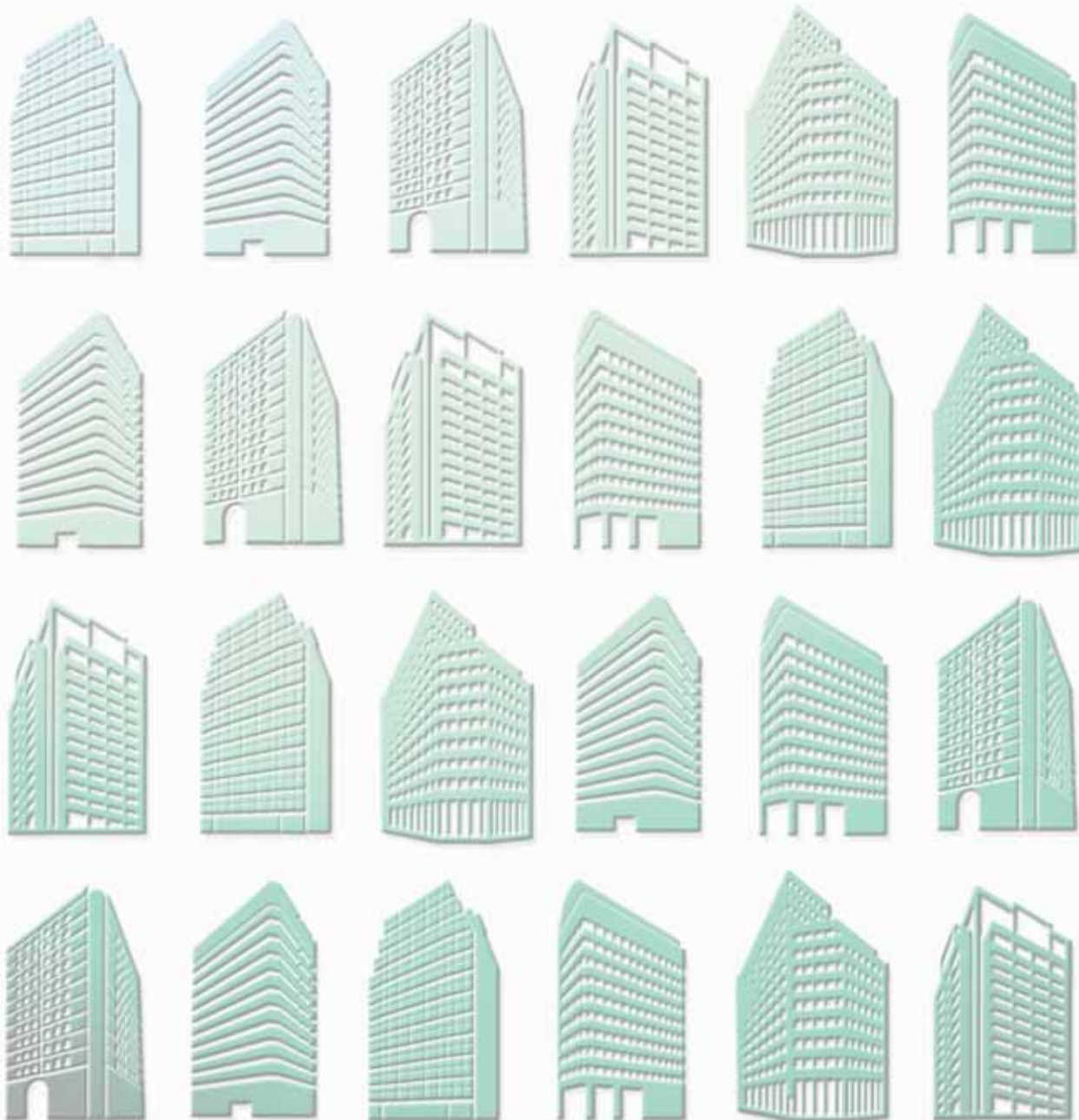


ジャパンリアルエステイト投資法人  
第5期(2004年3月期)決算説明資料



2004年5月18日



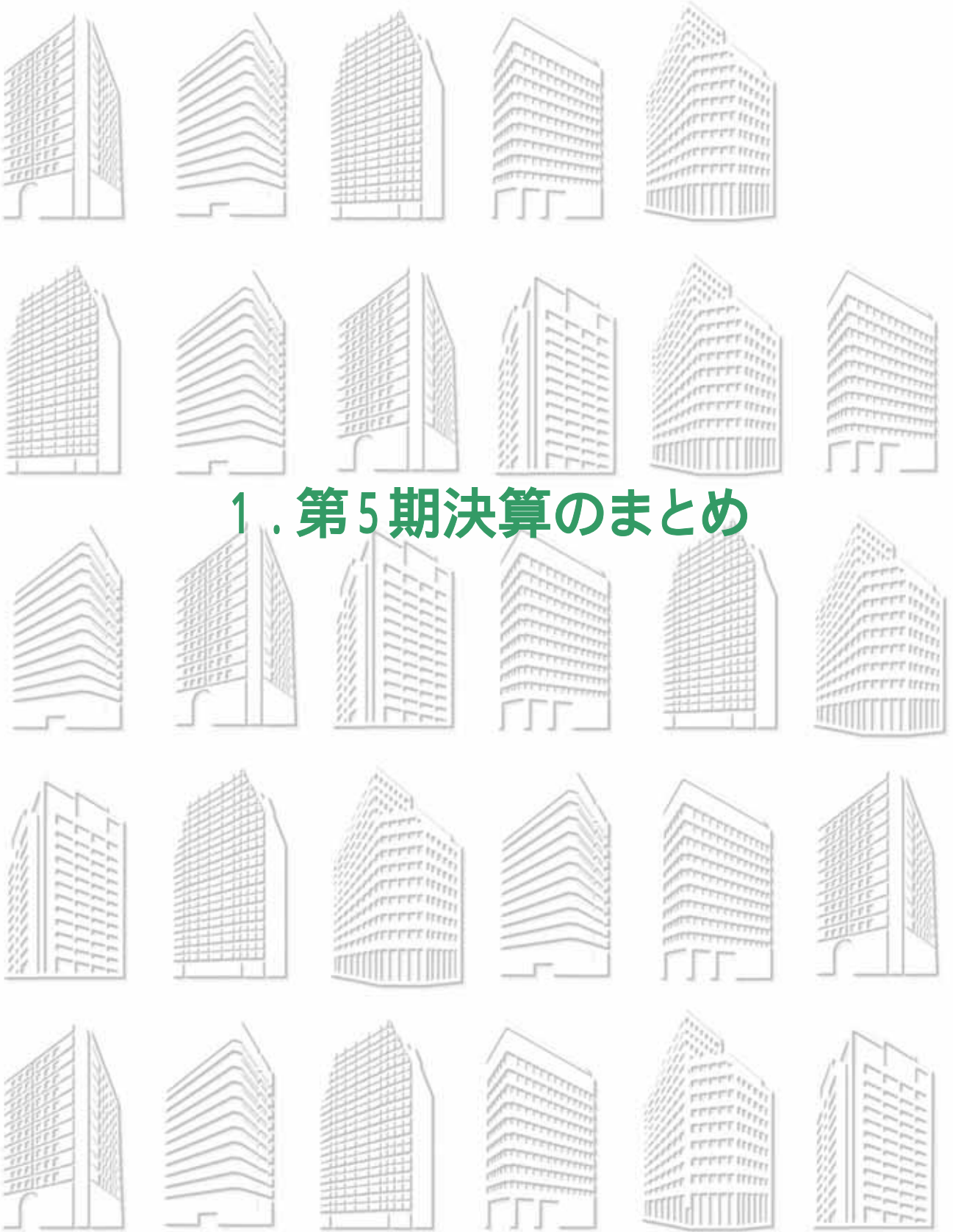
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社  
取締役社長 梯 良一

## 1. 第5期決算のまとめ

◆ 第5期決算・・・4期連続の増収増益	2・3
◆ 業績予想	4・5
◆ 第5期取得物件概要	
「神宮前メディアスクエアビル」	6
「恵比寿ネオナート」(第5期・第6期)	7
「福助堺筋本町ビル」(追加取得)	8
「日本プランズウィックビル」	9
「NHK広島放送センタービル」	10
◆ 第6期取得予定物件概要	
「代々木1丁目ビル」	11
◆ 成長を支える4つの「S」	12

## 2. 第5期決算の概要

◆ 第5期損益計算書	14・15
◆ 第5期貸借対照表	16・17
◆ 財務指標	18
◆ 投資口価格の推移(上場以降の歩み)	19
◆ 投資主データ(投資主構成・主な投資主)	20・21
◆ 上場以降の物件取得実績及び稼働率	22
◆ 物件データ(期末算定価格)	23
◆ 地域分散と地震リスク分散	24・25
◆ テナントデータ(分散と大口テナント)	26・27



# 1. 第5期決算のまとめ

# 第5期決算・・・4期連続の増収増益



## 第5期決算内容

(単位:百万円)

	第5期 (04/03月期)	第4期 (03/09月期)	第3期 (03/03月期)	第2期 (02/09月期)	第1期 (02/03月期)
営業収益 (前期比)	9,560 (+6.6%)	8,965 (+5.5%)	8,500 (+7.5%)	7,910 (+21.8%)	6,492 -
営業利益 (前期比)	4,341 (+11.4%)	3,898 (+5.7%)	3,687 (+8.9%)	3,386 (+14.4%)	2,961 -
経常利益 (前期比)	3,803 (+11.6%)	3,408 (+4.6%)	3,259 (+12.5%)	2,898 (+20.5%)	2,405 -
当期純利益 (前期比)	3,802 (+11.6%)	3,407 (+4.6%)	3,258 (+12.5%)	2,897 (+20.5%)	2,403 -
総資産額	244,523	209,581	200,022	185,397	161,809
負債合計	107,272	94,021	84,611	70,347	78,146
純資産	137,250	115,559	115,410	115,049	83,663
有利子負債比率	35.6%	36.3%	33.4%	29.1%	39.6%
時価総額	216,132	146,059	133,436	115,179	85,012
発行済投資口数	260,400口	225,400口	225,400口	225,400口	160,400口
1口当たり分配金	14,602円	15,117円	14,455円	12,853円	14,983円
物件数	36棟	32棟	30棟	27棟	24棟
賃貸可能面積	273,157㎡	246,062㎡	236,693㎡	215,928㎡	201,884㎡
稼働率	94.8%	95.1%	94.4%	95.3%	94.0%
Key word	EQUINOX	2/3	より大きく	より強く	より速く

\* 数字は期末時点

## 当期の実績

### 「当期Key word : EQUINOX」

- ◆ 上場以降4期連続の増収増益
- ◆ 当期の新規取得物件実績
  - ・「神宮前メディアスクエアビル」
  - ・「恵比寿ネオナート」(当期取得分の他H16.4.1に追加持分を取得)
  - ・「福助堺筋本町ビル」(追加取得)
  - ・「日本ブランドウィックビル」
  - ・「NHK広島放送センタービル」
  - ・「代々木1丁目ビル」(H16.4.1取得)
- ◆ 物件運営・管理状況

2003年10月末に当時大口テナント第3位であった日本エリクソン(株)の解約等があったものの、当期末稼働率94.8%を達成し、安定した稼働率・収益を確保。
- ◆ 財務の状況

2004年1月26日付けにて、ムーディーズ社が格付け見通し(アウトルック)を「安定的」から「ポジティブ」へ変更。

## MEMO

## 第6期・第7期の業績予想

(単位:百万円)

	第5期 (04/03月期)	第6期 (04/09月期)	第7期 (05/03月期)
営業収益	9,560	9,900	9,700
営業利益	4,341	4,300	4,200
経常利益	3,803	3,800	3,700
当期純利益	3,802	3,800	3,700
発行済投資口数	260,400口	260,400口	260,400口
1口当たり分配金	14,602円	14,600円	14,300円

## 業績予想の前提条件

### ◆保有物件の前提

・2004年3月末現在取得発表済みの37物件とし、追加取得は見込まない。

### ◆収益上のPML(予想最大損失)を想定

・確定分に加え、最大限の減収リスク(減額・返室・解約等)を想定。

・返室・解約跡の跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

MEMO



# 神宮前メディアスクエアビル(第5期取得)



## 取引概要

◆取得先:	モルガン信託銀行株式会社
◆取得価格:	12,200百万円
◆鑑定評価額:	12,350百万円 (2003年8月1日時点)
◆取得日:	2003年10月9日

## 物件概要

◆所在地:	東京都渋谷区神宮前6-25-14
◆面積:	<土地> 2,261.88 m <sup>2</sup> <建物> 9,420.42 m <sup>2</sup>
◆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
◆建築時期:	1998年3月(築6年)
◆所有形態:	所有権
◆総賃貸可能面積:	5,558 m <sup>2</sup>
◆稼働率:	91.3% (取得時)

## 物件取得の理由

- ◆立地の優位性 アパレル・音楽・広告業等におけるオフィスニーズ及び多種店舗ニーズによりマーケットが堅調な神宮前地区において、明治通りに面し、かつ地下鉄及びJRの複数駅から徒歩圏内。
- ◆設備水準の高さ 築浅かつ空調・電源容量等設備面でテナントニーズに即した仕様を完備。



# 恵比寿ネオナート(第5期・第6期取得)



## 取引概要(第5期)

- ◆取得先: シティトラスト信託銀行株式会社
- ◆取得価格: 3,740百万円
- ◆鑑定評価額: 3,740百万円(2003年10月1日時点)
- ◆取得日: 2003年11月14日

## 取引概要(第6期)

- ◆取得先: 株式会社ジャックス
- ◆取得価格: 360百万円
- ◆鑑定評価額: 369百万円(2004年3月1日時点)
- ◆取得日: 2004年4月1日

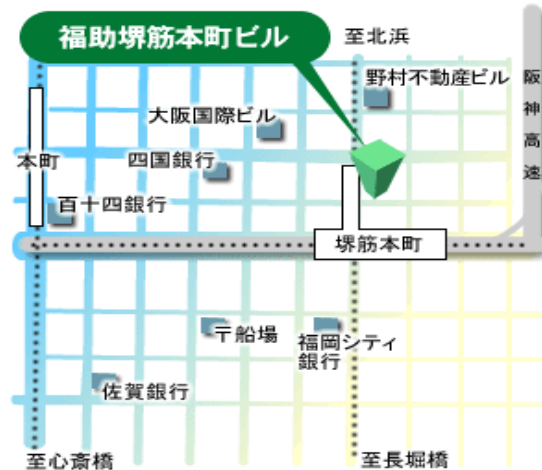
## 物件概要

- ◆所在地: 東京都渋谷区恵比寿4-1-18
- ◆面積: <土地> 5,005.70㎡ <建物> 36,598.38㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
- ◆建築時期: 1994年10月(築9年)
- ◆所有形態: 土地:所有権(共有持分) 建物:所有権(区分所有権)  
\* 2回の取得により、土地の所有権共有持分12.3%、建物の区分所有権(オフィス棟3・4階部分)を保有することとなる。
- ◆総賃貸可能面積: 2,225㎡(第5期取得分)、237㎡(第6期取得分)
- ◆稼働率: 71.9%(第5期取得部分取得時)、100.0%(第6期取得部分取得時)

## 物件取得の理由

- ◆立地の優位性 恵比寿エリアは、恵比寿ガーデンプレイス等の竣工を契機に、東京都心部において主要オフィスゾーンの1つとしての地位を確立しており、幅広い業種のオフィス需要が見込まれる。駅直結の立地条件は大きな魅力。
- ◆競争力の高さ ランドマーク性がある上に、建築・設備両面において競争力を有する。

# 福助堺筋本町ビル(追加取得)(第5期取得)



## 取引概要

- ◆取得先: 福助株式会社
- ◆取得価格: 1,900百万円
- ◆鑑定評価額: 1,990百万円  
(2003年11月1日時点)
- ◆取得日: 2003年12月26日

## 物件概要

- ◆所在地: 大阪府大阪市中央区南本町1-8-14
  - ◆面積: <土地> 2,036.22 m<sup>2</sup> <建物> 17,145.59 m<sup>2</sup>
  - ◆構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建
  - ◆建築時期: 1992年10月(築11年)
  - ◆所有形態: 土地: 所有権(9筆のうちの6筆の共有持分、敷地利用権割合53.83%)  
建物: 区分所有権・区分所有権の共有持分(建物全体の所有割合 53.83%)
- \* 本取得により、当該不動産の所有権100%を保有することとなる。
- ◆総賃貸可能面積: 6,237 m<sup>2</sup>
  - ◆稼働率: 70.8%(取得時)

## 物件取得の理由

- ◆運営管理効率の向上 1棟全体を保有することにより、資産価値の向上・建物運営管理の効率化を図れること。
- ◆競争力の高さ 築浅、内外観意匠等によるシンボル性、ゾーン別個別空調・天井高2,750mm等ハイグレードなスペック。  
地下鉄「堺筋本町」駅から徒歩1分という立地の優位性。

# 日本プランズウィックビル(第5期取得)



## 取引概要

◆取得先:	住友信託銀行株式会社
◆取得価格:	6,670百万円
◆鑑定評価額:	6,930百万円 (2004年3月1日時点)
◆取得日	2004年3月24日

## 物件概要

◆所在地:	東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-7
◆面積:	<土地> 1,497.52㎡ <建物> 11,957.38㎡
◆構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
◆建築時期:	1974年3月(築30年)
◆所有形態:	所有権
◆総賃貸可能面積:	7,347㎡
◆稼働率:	89.1%(取得時)

## 物件取得の理由

- ◆立地の優位性 注目度の高い新宿駅南口に位置し、また同駅から徒歩4分と至近であること。また、複数の地下鉄・私鉄も徒歩圏内が利用可能な高い交通利便性。
- ◆バランスの良いスペック 築30年でありながら、耐震促進法に則った耐震診断により、所要の耐震性を確保していることが確認されていること。また、各設備において広範囲にわたってリニューアルが実施済みであること。さらに、1フロア約860㎡、整形・無柱のスペース確保が可能とオフィスとして使い勝手の良いフロアプランが形成されていること。

# NHK広島放送センタービル(第5期取得)



## 取引概要

◆取得先:	第一生命保険相互会社
◆取得価格:	1,320百万円
◆鑑定評価額:	1,350百万円 (2004年3月1日時点)
◆取得日	2004年3月25日

## 物件概要

◆所在地:	広島県広島市中区大手町2-11-10
◆面積:	<土地> 3,296.46㎡ <建物> 35,217.28㎡
◆構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付23階建
◆建築時期:	1994年8月(築9年)
◆所有形態:	土地:賃借権(準共有持分割合 25.18%) 建物:区分所有権の共有持分(建物全体の所有割合 27.085%)
◆総賃貸可能面積:	5,470㎡
◆稼働率:	100.0%(取得時)

## 物件取得の理由

- ◆立地の優位性 広島市中心部でオフィス集積の多い「紙屋町・大手町ゾーン」に位置し、さらに2つの主要幹線道路に面する等立地的競争力を有していること。また、広島電鉄「袋町」駅から徒歩1分の高い交通利便性。
- ◆ビルグレードの高さ アーティスティックな外観や主要道路に面した立地等から高いシンボル性を有していること。加えて、1フロア300坪の無柱スペース・OAフロア・ゾーン別個別空調・電源容量・24時間有人管理等テナントニーズに即した高いグレード。



# 代々木1丁目ビル(第6期取得)



## 取引概要

◆取得先:	みずほ信託銀行株式会社
◆取得価格:	8,700百万円
◆鑑定評価額:	8,400百万円 (2003年8月1日時点)
◆取得日	2004年4月1日

## 物件概要

◆所在地:	東京都渋谷区代々木1-22-1
◆面積:	<土地> 1,755.75㎡ <建物> 10,778.10㎡
◆構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
◆建築時期:	2003年10月
◆所有形態:	所有権
◆総賃貸可能面積:	7,772㎡
◆稼働率:	100.0%(取得時)

## 物件取得の理由

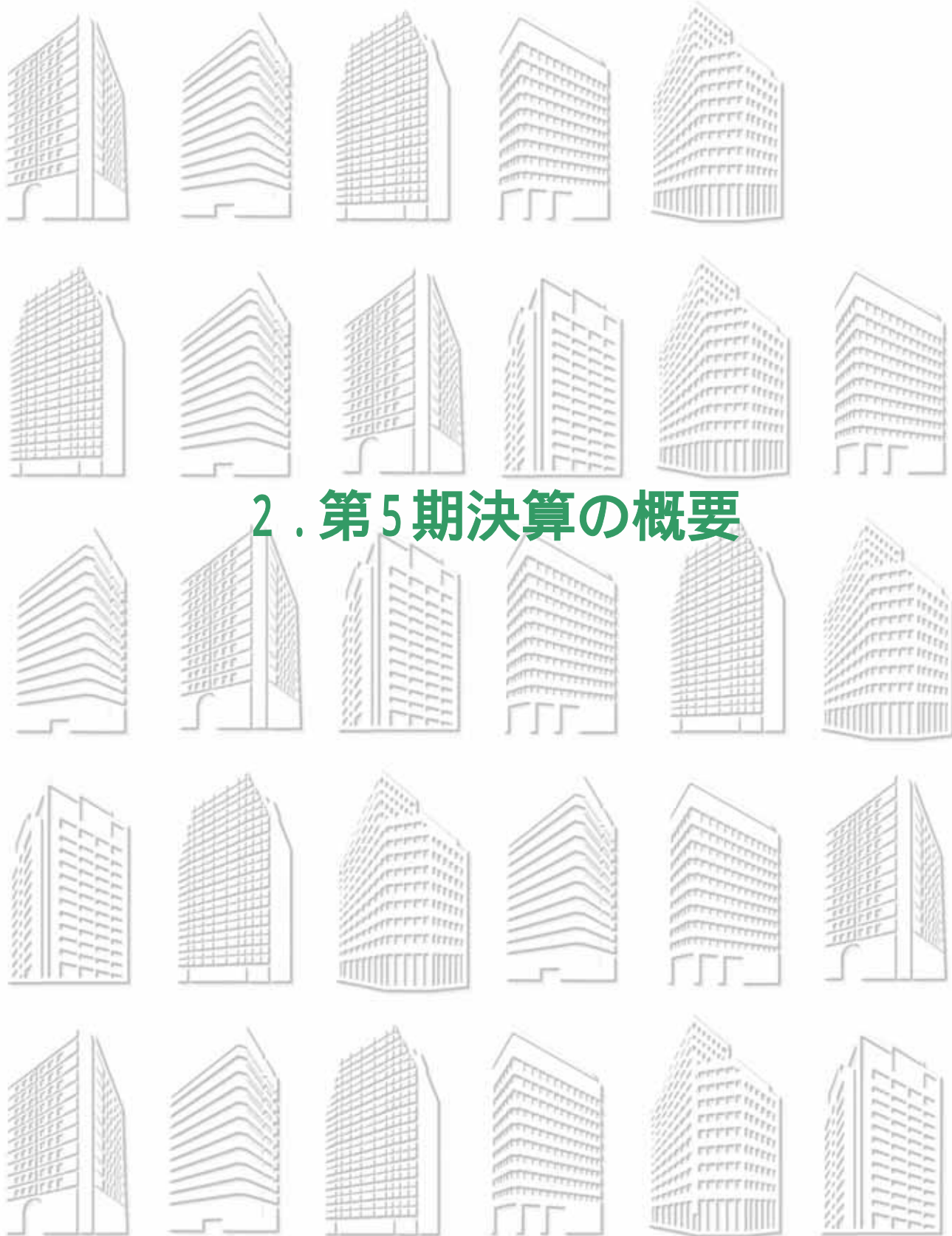
- ◆立地の優位性 業務集積度の高い「新宿」地区に近接した「代々木」エリアに位置し、JR・地下鉄「代々木」駅から徒歩3分。大型ビルの集積が乏しい代々木地区での競争力の高さ。
- ◆スペックの高さ 新築かつ個別空調・電源容量・天井高等ハイグレードなスペック。

# 成長を支える「4つのS」



4つの「S」に基づき  
投資主の皆様の利益の最大化を図ります





## 2. 第5期決算の概要

# 第5期損益計算書



(単位:百万円)

科目	第5期(183日)			第4期 (183日)	増減	増減率
	既存32物件	新規取得4物件他	合計			
営業収益	9,059	501	9,560	8,965	595	6.6%
賃貸事業収益	8,960	501	9,461	8,951		
その他営業収益	98	-	98	14		
営業費用	3,007	98	3,105	3,015	90	3.0%
管理業務費	1,076	51	1,127	1,095		
水道光熱費	751	28	779	777		
公租公課	783	8	791	797		
損害保険料	23	1	24	22		
修繕費	358	7	365	289		
その他営業費用	15	1	16	32		
NOI	6,052	403	6,455	5,950	505	8.5%
減価償却費	1,385	113	1,498	1,393		
営業総利益	4,666	290	4,956	4,556	400	8.8%
販売費及び一般管理費			615	658	43	6.5%
資産運用報酬			325	393		
その他販売費及び一般管理費			290	264		
営業利益			4,341	3,898	443	11.4%
営業外収益			0	4	4	
受取利息			0	0		
その他営業外収益			0	4		
営業外費用			538	494	44	8.9%
支払利息			163	177		
投資法人債利息			248	236		
投資法人債発行費償却			61	61		
その他営業外費用			64	18		
経常利益			3,803	3,408	395	11.6%
税引前当期純利益			3,803	3,408	395	11.6%
法人税、住民税及び事業税			1	1		
当期純利益			3,802	3,407	395	11.6%
当期末処分利益			3,802	3,407		
FFO(当期純利益 + 減価償却費)			5,301	4,801	500	10.4%
1口当たり分配金			14,602	15,117		

\* 新規取得4物件他:「神宮前メディアスクエアビル」、「恵比寿ネオナート」、「日本ブランドウィックビル」、「NHK広島放送センタービル」及び「福助堺筋本町ビル」追加共有持分

- ・上場以降4期連続の増収・増益。
- ・第4期取得物件の通期稼働及び第5期中に追加取得した4物件等の期中稼働により増収・増益。
- ・第4期決算発表時に公表した第5期配当予想(14,200円)に比べ、第5期配当(14,602円)が増加した理由は上記新規取得物件の期中稼働による効果大きい。

NOI: Net Operating Income (償却前営業総利益)

## MEMO

# 第5期貸借対照表

科目	第5期末 (04/03月末)	第4期末 (03/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	24,779	15,377	9,402	
その他流動資産	666	1,031	365	
流動資産合計	25,445	16,409	9,036	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	68,700	60,112	8,588	} 物件取得(神宮前メディアスク エア、恵比寿ネオナート他) による増加
構築物(信託物件含む)	394	326	68	
機械装置他(信託物件含む)	1,270	1,204	66	
土地(信託物件含む)	153,254	135,687	17,567	
減価償却累計額	6,496	4,998	1,498	
有形固定資産合計	217,122	192,332	24,790	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	1,912	726	1,186	
無形固定資産合計	1,912	726	1,186	
投資その他の資産				
長期前払費用他	46	52	6	
投資その他の資産合計	46	52	6	
固定資産合計	219,078	193,111	25,967	
繰延資産				
投資法人債発行費	-	61	61	投資法人債発行費償却による減少
繰延資産合計	-	61	61	
資産合計	244,523	209,581	34,942	

## MEMO

(単位:百万円)

科目	第5期末 (04/03月末)	第4期末 (03/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	9,000	7,000	2,000	中国銀行、八十二銀行からの借入れによる増加
前受金	1,582	1,444	138	
その他流動負債	1,777	1,207	570	
流動負債合計	12,359	9,652	2,707	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	33,000	24,000	9,000	第一生命他からの借入れによる増加
預り敷金、保証金	16,914	15,369	1,545	物件取得に伴う預託金受入れ等による増加
固定負債合計	94,914	84,369	10,545	
負債合計	107,273	94,021	13,252	
出資の部				
出資総額	133,448	112,152	21,296	増資による増加
当期末処分利益	3,802	3,407	395	
出資合計	137,250	115,559	21,691	
負債、出資合計	244,523	209,581	34,942	

## MEMO

# 財務指標



財務指標	第5期(183日)	第4期(183日)	第3期(182日)	第2期(183日)	第1期(203日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.6%	1.7%	1.7%	1.6%	2.0%
	(年換算3.2%)	(年換算3.3%)	(年換算3.4%)	(年換算3.2%)	(年換算3.6%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.8%	3.0%	2.8%	2.7%	2.9%
	(年換算5.7%)	(年換算5.9%)	(年換算5.7%)	(年換算5.4%)	(年換算5.2%)
期末自己資本比率	56.1%	55.1%	57.7%	62.1%	51.7%
期末総資産有利子負債比率(LTV )	35.6%	36.3%	33.4%	29.1%	39.6%
期末物件価格有利子負債比率(LTV )	39.8%	39.5%	36.4%	32.9%	44.2%
期末固定長期適合比率	95.9%	98.3%	104.6%	94.2%	123.8%
デット・サービスカバレッジレシオ(DSCR)	13.9倍	12.6倍	14.5倍	13.9倍	15.5倍
NOI	6,455百万円	5,950百万円	5,702百万円	5,211百万円	4,732百万円
FFO	5,301百万円	4,801百万円	4,568百万円	4,091百万円	3,503百万円
Payout Ratio to CAD	93.1%	80.2%	82.3%	76.4%	79.3%

\* ROA= 経常利益/総資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第1期203日、第2期183日、第3期182日、第4期183日、第5期183日で計算

\* ROE= 当期純利益/純資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第1期203日、第2期183日、第3期182日、第4期183日、第5期183日で計算

\* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

\* LTV =期末有利子負債額/期末総資産額

\* LTV =期末有利子負債/取得価額合計

\* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

\* DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息

\* NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

\* FFO=当期純利益+当期減価償却費

\* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

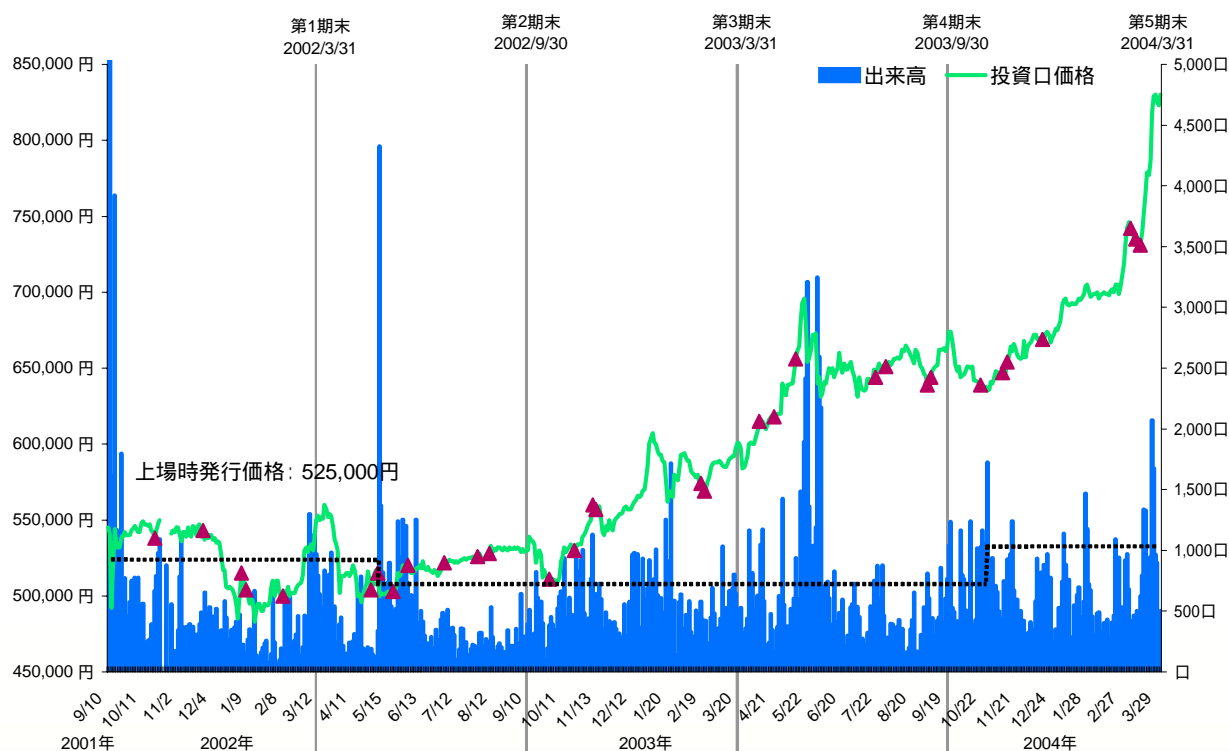
CAD(Cash Available for Distribution): FFO-資本的支出



# 投資口価格の推移(上場以降の歩み)



## 投資口価格の動き



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
TOPICS	2001/10/22 渋谷クロスタワー取得 発表	2002/5/8 新投資口追加発行 2002/5/27 三井物産参画発表 第1期決算発表 2002/6/7 投資法人債の発行発	2002/10/8 新証券税制の概要に 関する記事掲載 (日経新聞報道) 2002/11/19 第2期決算発表	2003/4/16 投資法人債の発行発表 2003/4/30 MSCI銘柄への採用発表 2003/5/20 第3期決算発表	2003/10/25 新投資口追加発行 2003/11/18 第4期決算発表
期末総資産	161,809 百万円	185,397 百万円	200,022 百万円	209,581 百万円	244,523 百万円
期末純資産額	83,663 百万円	115,049 百万円	115,410 百万円	115,559 百万円	137,250 百万円
期末時価総額	85,012 百万円	115,179 百万円	133,436 百万円	146,059 百万円	216,132 百万円
発行済投資口数	160,400 口	225,400 口	225,400 口	225,400 口	260,400 口
期末投資口価格	530,000 円	511,000 円	592,000 円	648,000 円	830,000 円
営業収益	6,492 百万円	7,910 百万円	8,500 百万円	8,965 百万円	9,560 百万円
当期純利益	2,403 百万円	2,897 百万円	3,258 百万円	3,407 百万円	3,802 百万円
1口当たり分配金	14,983 円	12,853 円	14,455 円	15,117 円	14,602 円

\* 投資口価格データは終値ベース

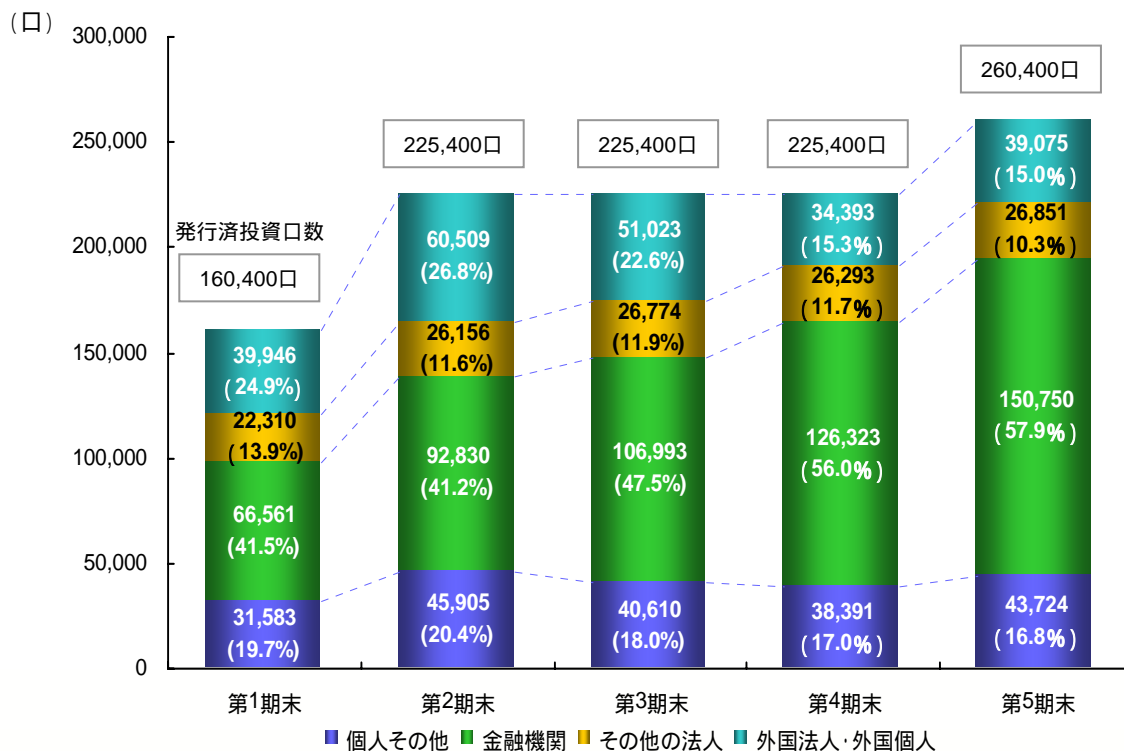
\* は新規物件取得を表す

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

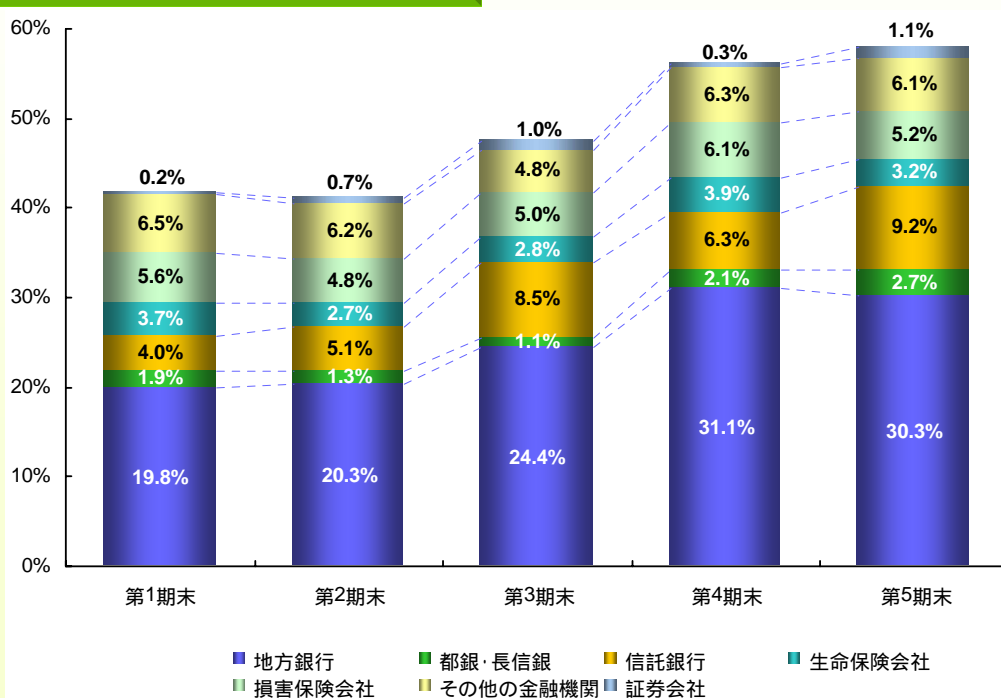
# 投資主データ(投資主構成)



## 所有者別投資口数



## 金融機関の内訳



# 投資主データ(主な投資主)



## 所有者別投資主数

	第1期末		第2期末		第3期末		第4期末		第5期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,045	95.8%	17,409	96.3%	14,897	96.0%	13,810	95.6%	16,047	95.6%
金融機関	108	0.9%	127	0.7%	126	0.8%	152	1.1%	186	1.1%
その他の法人	315	2.5%	417	2.3%	377	2.4%	352	2.4%	398	2.4%
外国法人・外国個人	106	0.8%	130	0.7%	120	0.8%	137	0.9%	163	1.0%
合計	12,574	100.0%	18,083	100.0%	15,520	100.0%	14,451	100.0%	16,794	100.0%

## 投資主上位10位

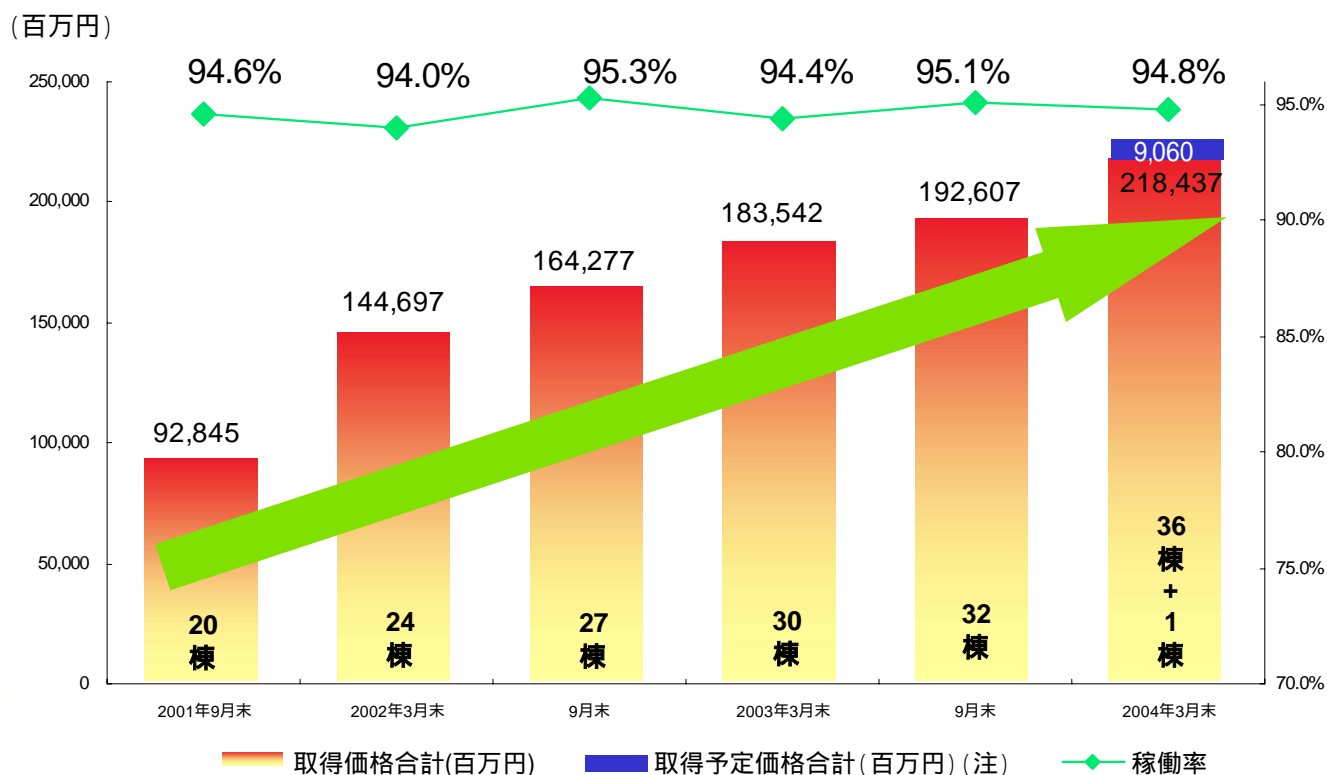
### 第5期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
三菱地所株式会社	10,160	3.90%
株式会社中国銀行	8,995	3.45%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.12%
株式会社池田銀行	7,766	2.98%
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.80%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,003	2.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,330	2.43%
ザ・チェースマンハッタンバンク・オブ・ニューヨーク・アンド・ロンドン	5,181	1.99%
株式会社常陽銀行	5,119	1.97%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,947	1.90%

### 第4期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
三菱地所株式会社	10,160	4.51%
株式会社中国銀行	8,688	3.85%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.60%
株式会社池田銀行	7,766	3.45%
ザ・チェースマンハッタンバンク・オブ・ニューヨーク・アンド・ロンドン	7,470	3.31%
株式会社山梨中央銀行	7,300	3.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,954	2.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,929	2.19%
第一生命保険相互会社	4,920	2.18%
株式会社広島銀行	4,878	2.16%

# 上場以降の物件取得実績及び稼働率



\*取得予定価格合計9,060百万円とは、平成16年4月1日付け取得の代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナートの追加取得分を指す。

## 上場時(9月末92,845百万円)以降の各年度物件取得実績

2001年度	2002年度	2003年度
51,852百万円	38,845百万円	43,955百万円

上場後物件取得実績 合計134,652百万円

上場後着実に資産規模を拡大

# 物件データ(期末算定価格)



(金額部分単位:百万円)

地域区分	名称	第5期末 算定価格 (04/03月末)	第4期末 算定価格 (03/09月末)	増減	第5期末 簿価 (04/03月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (04/03月末)	稼働率 (04/03月末)	
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	5,510	5,400	110	5,274	5,000	1985	4,791	100.0%
		MD神田ビル	8,110	9,670	-1,560	9,472	9,520	1998	6,269	100.0%
		神田橋パークビルディング	4,940	4,860	80	4,800	4,810	1993	3,687	100.0%
		三菱総合研究所ビルディング	30,400	28,000	2,400	27,118	27,267	1970	18,006	100.0%
		有楽町電気ビルディング	6,780	6,830	-50	7,585	7,200	1975	4,694	87.8%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,240	3,200	40	3,059	3,173	1991	3,897	100.0%
		ビュレックス京橋	5,110	5,010	100	5,364	5,250	2002	4,279	100.0%
		青山クリスタルビル	7,170	7,430	-260	7,770	7,680	1982	4,916	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	5,110	4,920	190	5,042	4,859	1984	9,643	95.6%
		コスモ金杉橋ビル	2,840	2,800	40	2,734	2,808	1992	4,062	100.0%
		高輪台ビルディング	2,830	2,810	20	2,659	2,738	1991	4,091	100.0%
		JALトラベルビル	1,390	1,570	-180	1,316	1,362	1991	3,383	100.0%
		大森駅東口ビルディング	5,180	5,010	170	4,885	5,123	1989	7,708	99.4%
	ダヴィンチ原宿	5,010	4,970	40	5,034	4,885	1987	3,051	100.0%	
	渋谷クロスタワー	34,100	33,800	300	35,354	34,600	1976	29,796	99.8%	
	大塚東池袋ビルディング	3,370	3,480	-110	3,377	3,541	1987	7,114	100.0%	
	池袋二丁目ビルディング	1,490	1,540	-50	1,693	1,728	1990	2,186	88.8%	
	首都圏(東京23区除く)	さいたま浦和ビルディング	2,390	2,490	-100	2,534	2,574	1990	4,510	98.0%
		新横浜ファーストビル*	1,700	2,230	-530	3,066	3,000	1992	6,925	72.7%
川崎砂子ビルディング		3,110	3,160	-50	3,182	3,375	1990	6,831	100.0%	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	2,970	2,990	-20	2,791	2,924	1991	5,829	95.6%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	771	821	-50	1,023	1,010	1984	4,383	95.8%	
	金沢パークビル	5,460	5,330	130	4,743	4,580	1991	21,343	94.7%	
	金沢南町ビルディング	1,090	1,120	-30	1,297	1,331	1987	3,782	78.0%	
	名古屋広小路ビルディング	14,600	14,900	-300	14,228	14,533	1987	21,590	97.1%	
	名古屋御園ビル	1,840	1,810	30	1,844	1,865	1991	3,470	100.0%	
	京都四条河原町ビル	2,130	2,250	-120	2,967	2,650	1982	6,800	82.6%	
	福岡堺筋本町ビル	2,570	2,360	210	4,146	2,264	1992	11,574	76.7%	
	御堂筋ダイヤビル	13,500	14,300	-800	14,104	14,314	1991	20,449	92.4%	
	神戸伊藤町ビルディング	999	1,100	-101	1,406	1,436	1989	3,478	94.2%	
	東晴天神ビルディング	1,400	1,420	-20	1,514	1,550	1992	4,080	92.0%	
	日之出天神ビルディング	3,600	3,690	-90	3,525	3,657	1987	5,924	88.6%	
小計		190,710	191,271	-561						
第5期取得物件	神宮前メディアスクエアビル	12,410	-	-	12,311	12,200	1998	5,558	91.3%	
	恵比寿ネオナート	3,760	-	-	3,760	3,740	1994	2,225	100.0%	
	福岡堺筋本町ビル(追加取得)	1,990	-	-	既存持分に合算	1,900	1992	既存持分に合算		
	日本ブランドウィックビル	6,930	-	-	6,705	6,670	1974	7,347	89.1%	
	NHK広島放送センタービル	1,350	-	-	1,331	1,320	1994	5,470	100.0%	
36物件合計		217,150	191,271	-	219,032	218,437		273,157	94.8%	

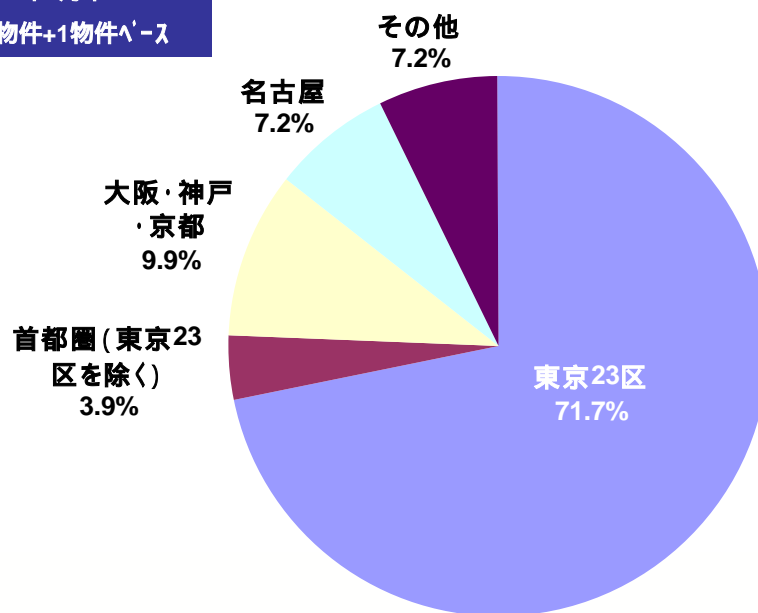
\*2004年3月1日付けにて、「エリクソン新横浜ビル」は「新横浜ファーストビル」に名称を変更。

地域区分	名称	取得検討時点 鑑定評価額	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (取得日現在)	稼働率 (取得日現在)
第6期以降取得件	代々木1丁目ビル*	8,400	-	2003	7,772	100.0%
	恵比寿ネオナート(追加取得)*	369	-	1994	237	100.0%
合計		8,769	9,060		-	-

\*代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナート(追加取得)は、2004年4月1日付けにて取得。

## 地域分散

2004年3月末  
36物件+1物件ベース

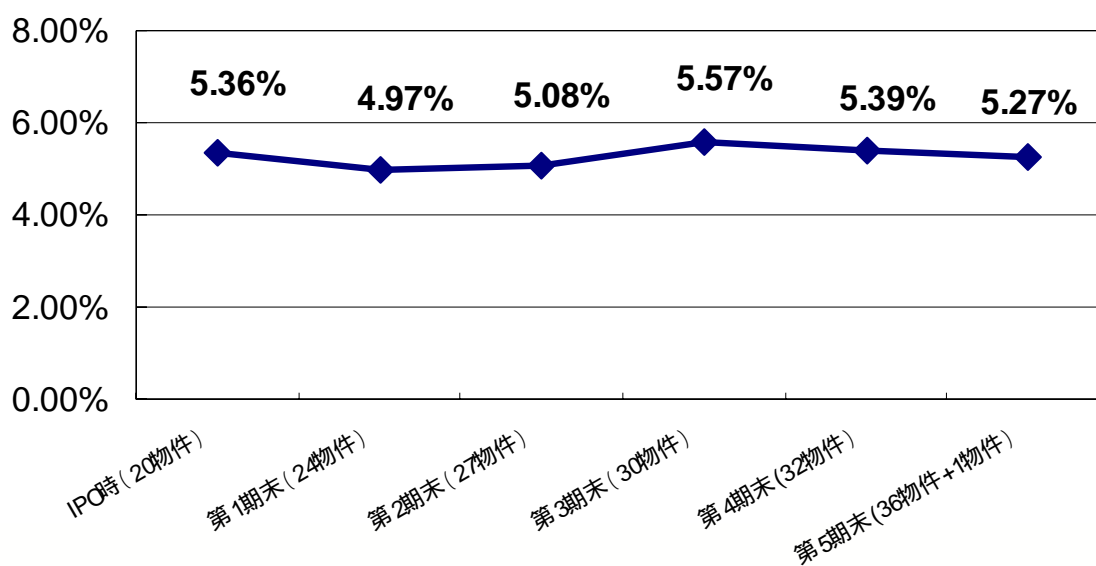


- 取得価格ベースで算出。
- 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県をいう。
- 2004年4月1日付にて取得済の代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナートの追加持分の取得分を含む。

- ◆ 第5期中取得物件及び取得決定分が広島と大阪で各1物件の他全て東京23区内に属していたため、東京23区の割合が増加している。
- ◆ 傾向としては流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏が増えつつある。3月末で首都圏が約76%、地方主要都市が約24%。



## 地震リスク分散(PML値)

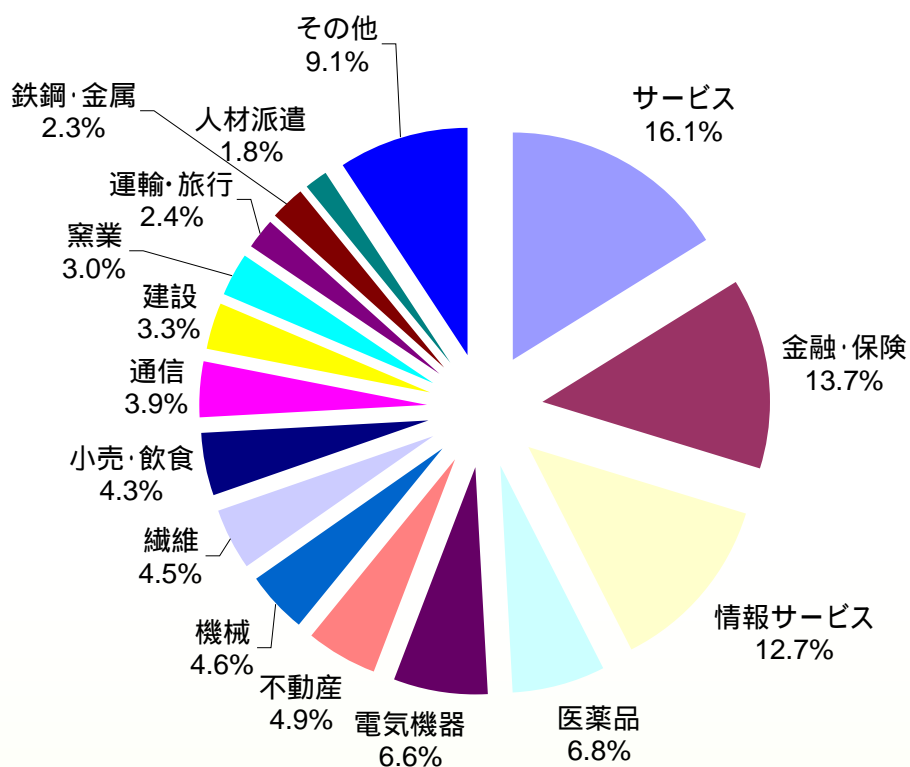


上場以降PML値は5%前後と安定した水準で推移。

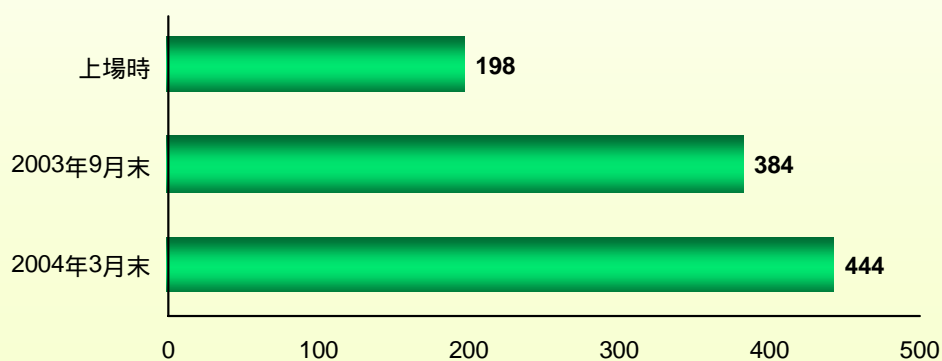
MEMO

# テナントデータ(分散と大口テナント)

## 業種分散(賃貸面積ベース)



## テナント数の推移



## 大口テナント(上位6位)

順位	大口テナント	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所(注1)	三菱総合研究所	14,529m <sup>2</sup>	5.6%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他7物件	10,341m <sup>2</sup>	4.0%
3	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワ 他2物件	7,302m <sup>2</sup>	2.8%
4	NI帝人商事株式会社(注2)	福助堺筋本町	5,636m <sup>2</sup>	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院(注3)	こころとからだの 元氣プラザ	4,791m <sup>2</sup>	1.9%
6	カシオ計算機株式会社	御堂筋ダイワ	4,418m <sup>2</sup>	1.7%

(注1) 当該テナントとの賃貸借契約は2001年2月1日から2011年3月31日までを賃貸借期間とする定期建物賃貸借契約であり、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできない。

(注2) NI帝人商事株式会社は2004年5月31日付けで解約予定。

(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は2002年11月1日から2017年10月31日までを賃貸借期間とする定期建物賃貸借契約であり、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできない。

(注4) 2004年4月1日付にて取得の代々木1丁目ビルのテナントである学校法人山野学苑宛賃貸面積は7,772m<sup>2</sup>となる。