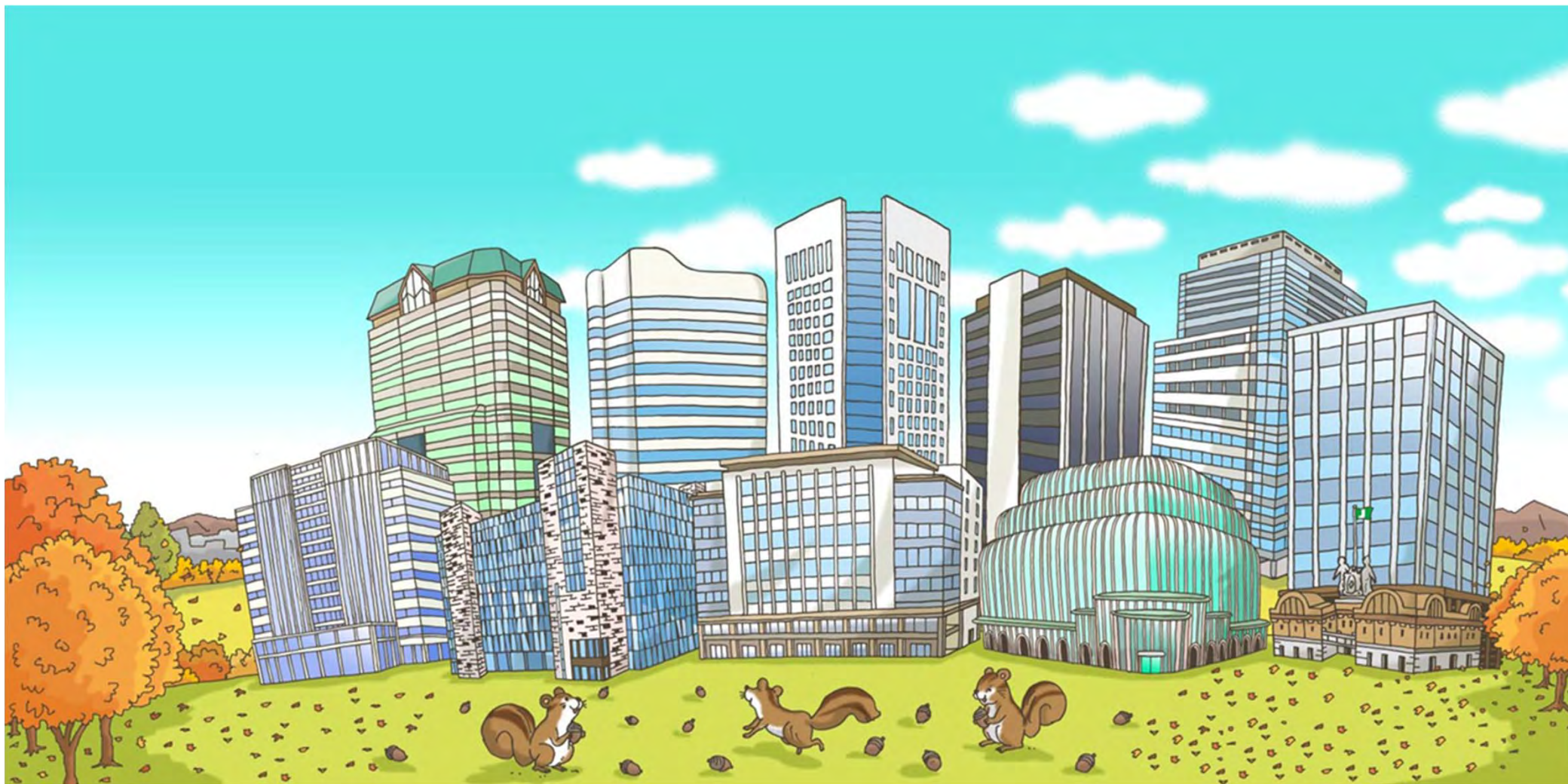




ジャパンリアルエステイト投資法人

2016年9月期決算 **説明資料**

2016年11月16日

ご挨拶

お陰様で J R E 投資法人は、
2016年9月に上場15周年を
迎えることができました。

今後も変わらぬご愛顧のほど
何卒宜しくお願い致します。

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
代表取締役社長 梅田 直樹



001 サマリー

002 2016年9月期決算のポイント

003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント

004 内部成長の状況

005 外部成長の状況

006 鑑定評価

007 財務の状況

サマリー（2016年9月期実績）

1口当たり分配金

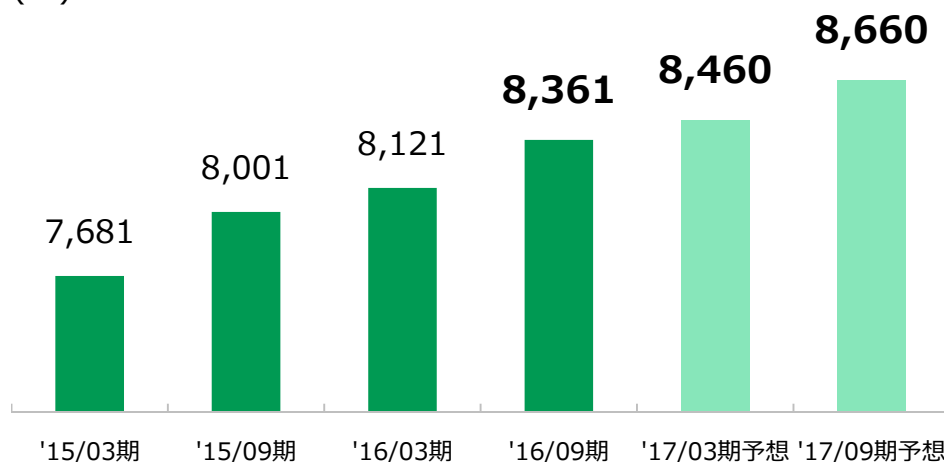
8,361円

（前期比： **+240円 +3.0%**）

（6ヶ月前の予想比： **+111円 +1.3%**）

〈分配金の推移〉

（円）



内部成長

- 期末入居率 ▶ **98.7%**
(前期比+0.4pt)
- 期中増減額改定（ネット） ▶ 月額+**18百万円**
(前期比+8百万円)
- テナント入替による増減（ネット） ▶ 月額+**24百万円**
(前期比+19百万円)

外部成長

- 錦パークビル追加取得 ▶ **175百万円**
- 取得スタンス ▶ 変更なし

財務戦略

- 期末有利子負債 ▶ **356,350百万円**
(前期比△7,050百万円)
- 平均利率 ▶ **0.75%**
(前期比△0.07pt)

サマリー（2017年3月期・2017年9月期業績予想）

2017年3月期 分配金予想

8,460円

（前期比： **+99円**）

（6ヶ月前の予想比： **+100円**）

2017年9月期 分配金予想

8,660円

（前期比： **+200円**）

内部成長

- 賃料改定による
月額賃料増減

2017年3月期

▶ **4期連続での
プラスを見込む**

外部成長

- 金沢上堤町ビル

2016年10月3日取得

▶ **2017年3月期
より収益寄与**

財務戦略

- 低金利の継続

支払利息

▶ **リファイナンスにより
徐々に減少**

001 サマリー

002 2016年9月期決算のポイント

003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント

004 内部成長の状況

005 外部成長の状況

006 鑑定評価

007 財務の状況

2016年9月期決算のポイント

2016年3月期実績との比較

(百万円)

	2016年3月期 実績	前期比増減	2016年9月期 実績
営業収益	30,589	+ 184	30,773
(営業収益のうち、 賃貸事業収益)	30,428	+ 345	30,773
営業利益	12,352	+ 16	12,368
経常利益	10,816	+ 142	10,958
当期純利益	10,753	+ 194	10,947
1口当たり 分配金	8,121円	+ 240円	8,361円

■ 主な増減要因

・ 既存ビルの増収増益 (貸付進捗、増額改定等)

▶ 営業収益	+ 552M
▶ 営業利益	+ 271M

・ 不動産等売却益の反動減

▶ 営業収益・営業利益	△161M
-------------	-------

・ 物件売却による減収減益

▶ 営業収益	△218M
▶ 営業利益	△81M

・ 支払利息の減少

▶ 経常利益	+ 105M
--------	--------

2016年9月期決算のポイント

業績予想との比較

(百万円)

	6ヶ月前の 業績予想	予想比増減	2016年9月期 実績
営業収益	30,560	+ 213	30,773
営業利益	12,280	+ 88	12,368
経常利益	10,810	+ 148	10,958
当期純利益	10,800	+ 147	10,947
1口当たり 分配金	8,250円	+ 111円	8,361円

■ 主な増減要因

- ・ 想定以上の貸付の進捗、増額改定
及び水光熱収入の増加等
 - ▶ 営業収益 + 213M
- ・ 修繕費の増加等による
賃貸事業費用の増加
 - ▶ 営業利益 △71M
- ・ 支払利息の減少
 - ▶ 経常利益 + 34M

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント**
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

2017年3月期業績予想のポイント

2016年9月期実績との比較

(百万円)

	2016年9月期 実績	前期比増減	2017年3月期 業績予想
営業収益	30,773	△53	30,720
営業利益	12,368	+121	12,490
経常利益	10,958	+121	11,080
当期純利益	10,947	+122	11,070
1口当たり 分配金	8,361円	+99円	8,460円

■ 主な増減要因

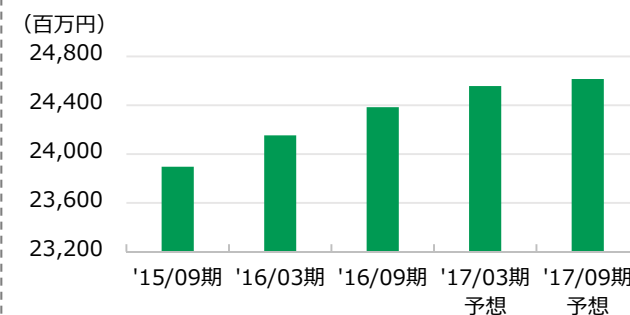
・ 季節要因による水光熱収入の減少等

▶ 営業収益（既存物件）

△183M

※既存物件の賃料共益費収入は増加

〈'15/09期初から継続保有する物件の
賃料共益費推移〉



・ 季節要因による水光熱費の減少等 による賃貸事業費用の減少

▶ 営業利益（既存物件）

+231M

・ 金沢上堤町ビルの取得

▶ 営業収益

+120M

▶ 営業利益

+30M

・ 支払利息の減少

▶ 経常利益

+35M

2017年9月期業績予想のポイント

2017年3月期予想との比較

(百万円)

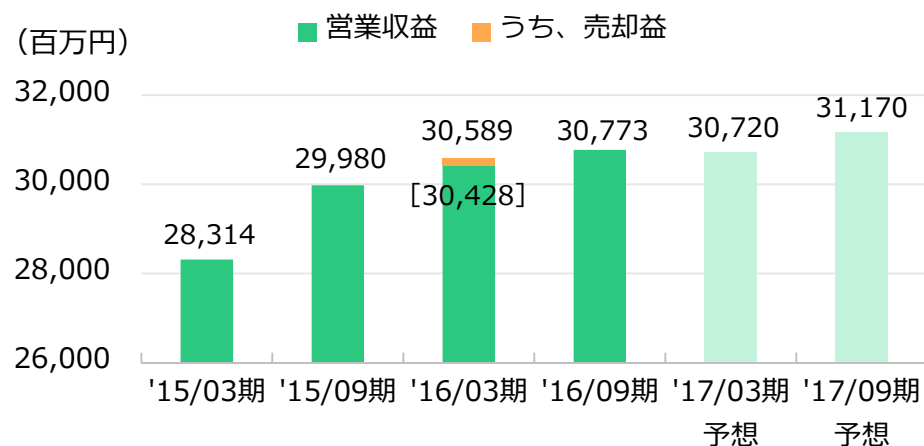
	2017年3月期 業績予想	前期比増減	2017年9月期 業績予想
営業収益	30,720	+ 450	31,170
営業利益	12,490	+ 240	12,730
経常利益	11,080	+ 270	11,350
当期純利益	11,070	+ 270	11,340
1口当たり 分配金	8,460円	+ 200円	8,660円

■ 主な増減要因

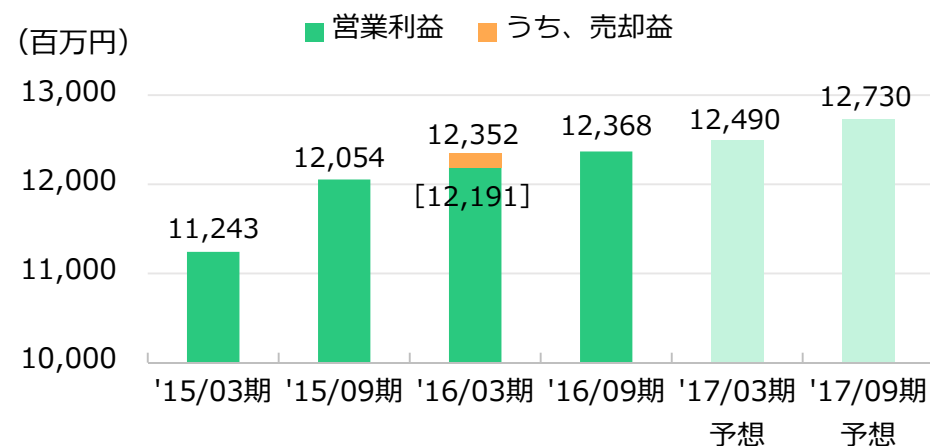
- ・ 貸付進捗、増額改定及び
季節要因による水光熱収入の増加等
 - ▶ 営業収益 + 450M
- ・ 季節要因による水光熱費の増加等
による賃貸事業費用の増加
 - ▶ 営業利益 △340M
- ・ 減価償却費の減少
 - ▶ 営業利益 + 70M
- ・ 支払利息の減少
 - ▶ 経常利益 + 20M

各業績指標の推移

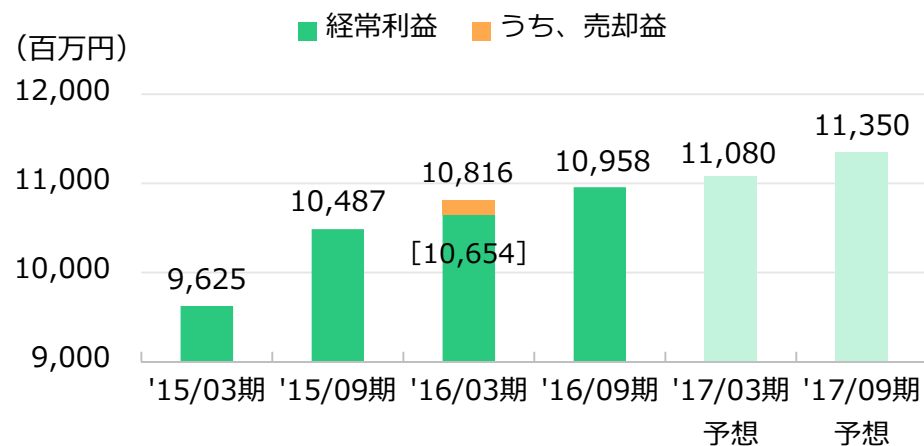
〈営業収益の推移〉



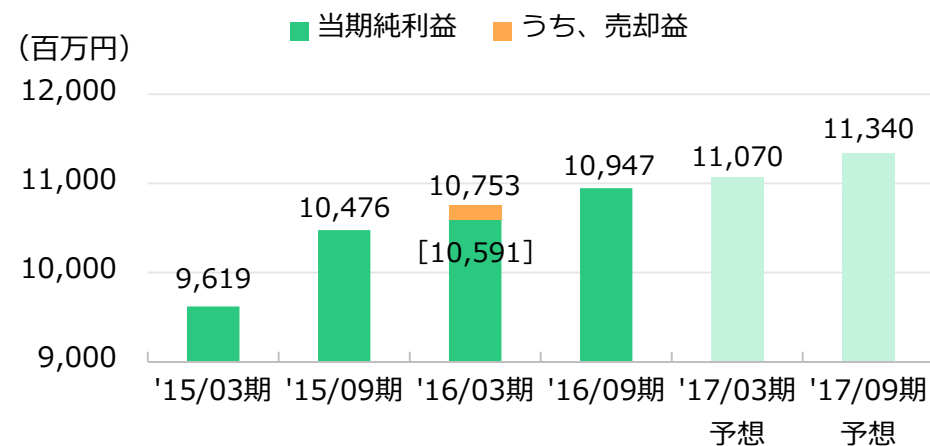
〈営業利益の推移〉



〈経常利益の推移〉



〈当期純利益の推移〉

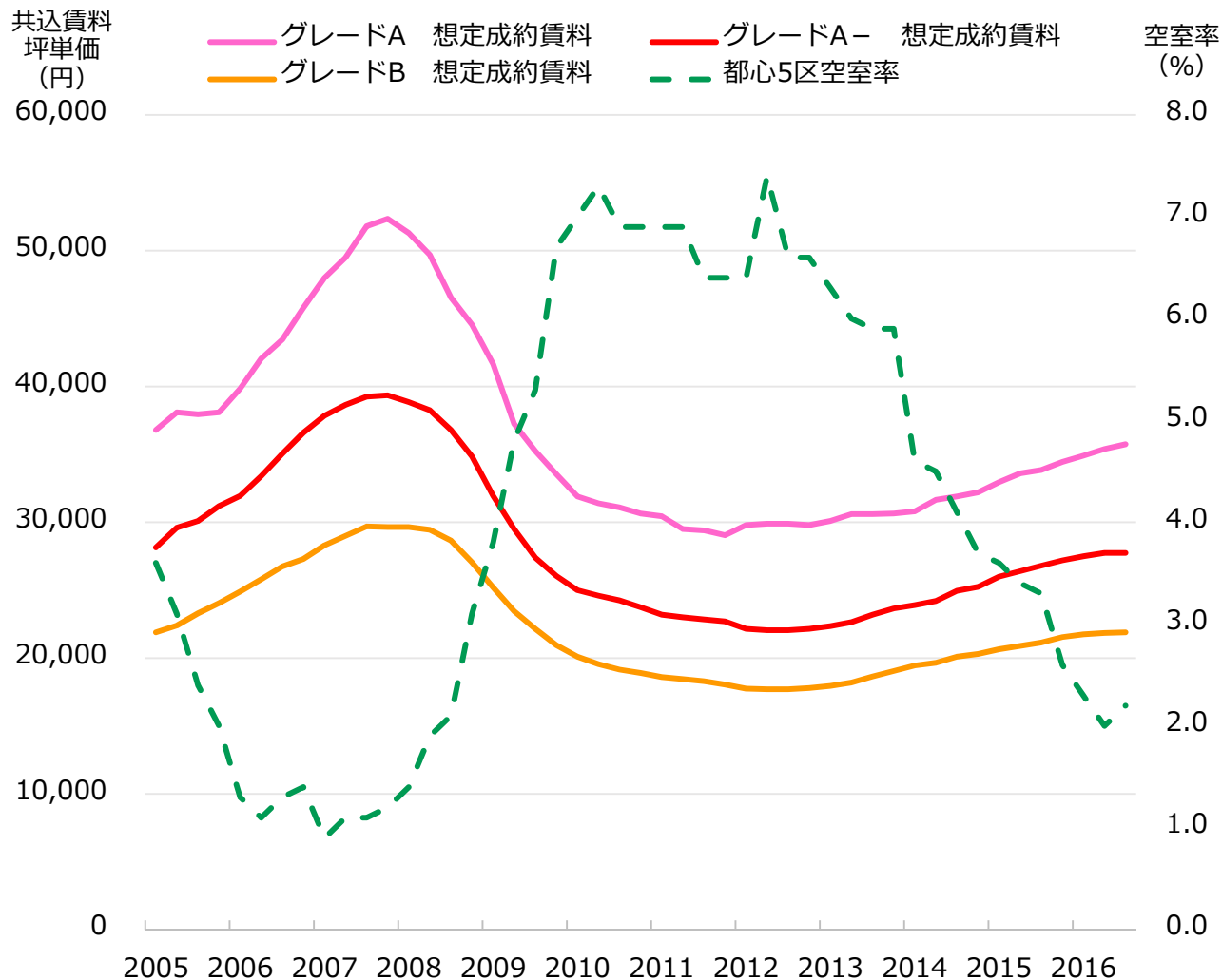


※ []内の数値は売却益による影響を控除した金額

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況**
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

内部成長の状況

賃貸マーケットの状況



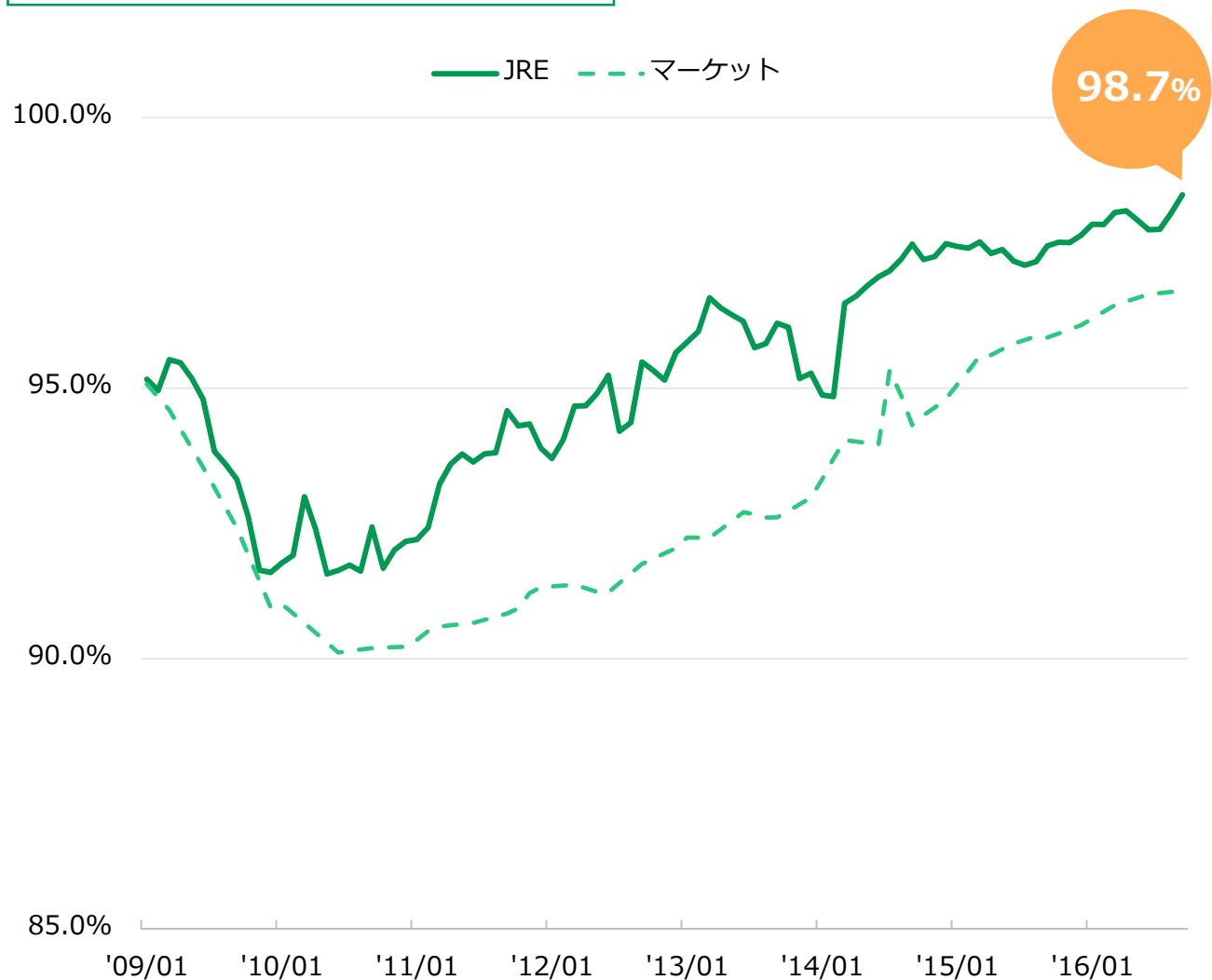
- 低水準の供給、底堅い需要により東京のオフィスマーケットは堅調
- 2018年以降に見込まれる供給増の影響は、現時点においては見られない

※2005/3～2016/9の都心5区のデータ 想定成約賃料は左軸 空室率は右軸

※出所：CBRE

内部成長の状況

入居率の推移



■ マーケット入居率を上回る
高い水準で安定的に推移

■ 2017年3月期末のポートフォリオ全体
予想入居率は**98.5%**

※出所：CBRE

内部成長の状況

ポートフォリオのマーケット賃料

6ヶ月前より査定賃料が上昇した物件

25物件／60物件

(△14物件)

都心3区

- 賃料上昇

11物件／18物件
(△3物件)

- 18物件の上昇率

1.7%
(△1.0pt)

その他23区

- 賃料上昇

6物件／15物件
(△6物件)

- 15物件の上昇率

1.1%
(△1.7pt)

その他都市

- 賃料上昇

8物件／27物件
(△5物件)

- 27物件の上昇率

1.3%
(△1.4pt)

- マーケット賃料は引き続き上昇
- 前期まで連続して賃料が上昇していた物件の一部には一服感も

※ () 内は6ヶ月前の査定時からの変動

内部成長の状況

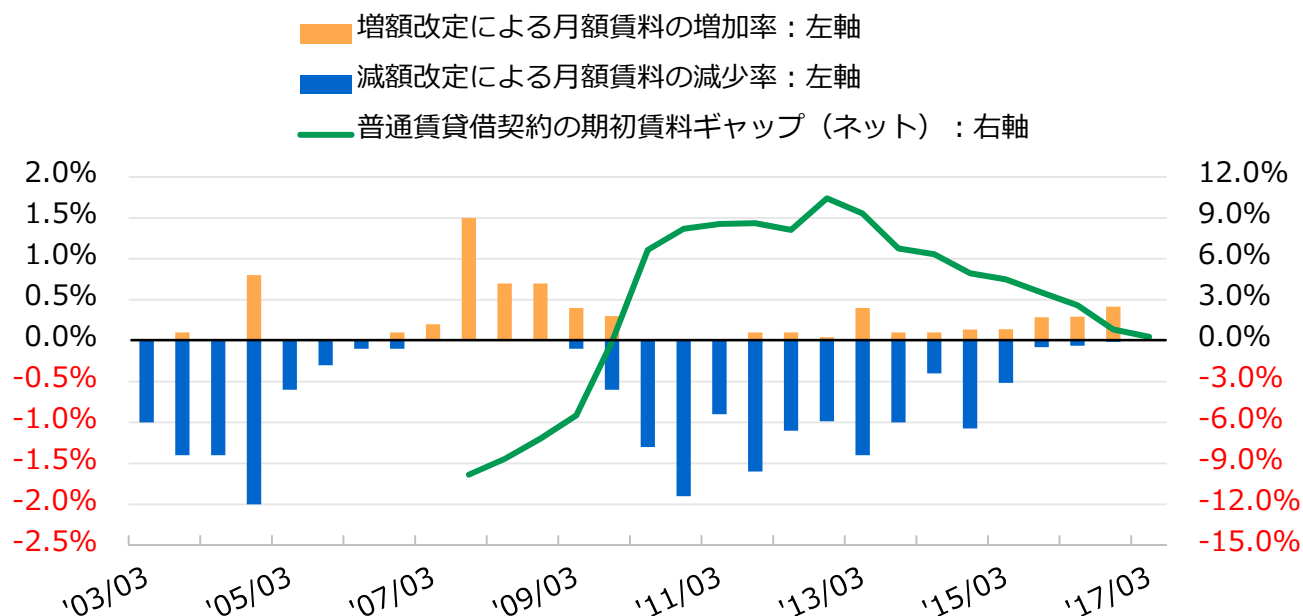
賃料ギャップ

ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

+12百万円
(乖離率：+0.3%)

- 賃料ギャップの縮小により、増額改定は順調に進捗

賃料ギャップの推移



内部成長の状況

契約賃料月額増減

2016年9月期末 契約賃料月額

4,574百万円

(対前期末比: **+44百万円 +1.0%**)

外部成長

+1百万円

内部成長

+43百万円

- 増減額改定 **+18**
(増額 +19 減額△0.6)
- テナント入替 **+24**
(入居 +111 退去△87)

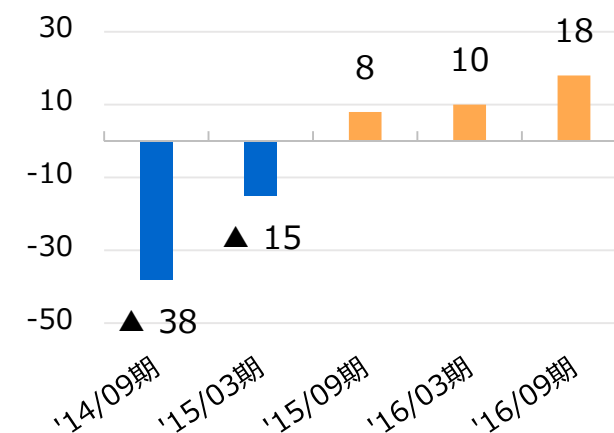
2016年3月期末 契約賃料月額

4,529百万円

- 増減額改定は**3期連続**でプラス
増額幅も拡大傾向

〈増減額改定（ネット）推移〉

(百万円)



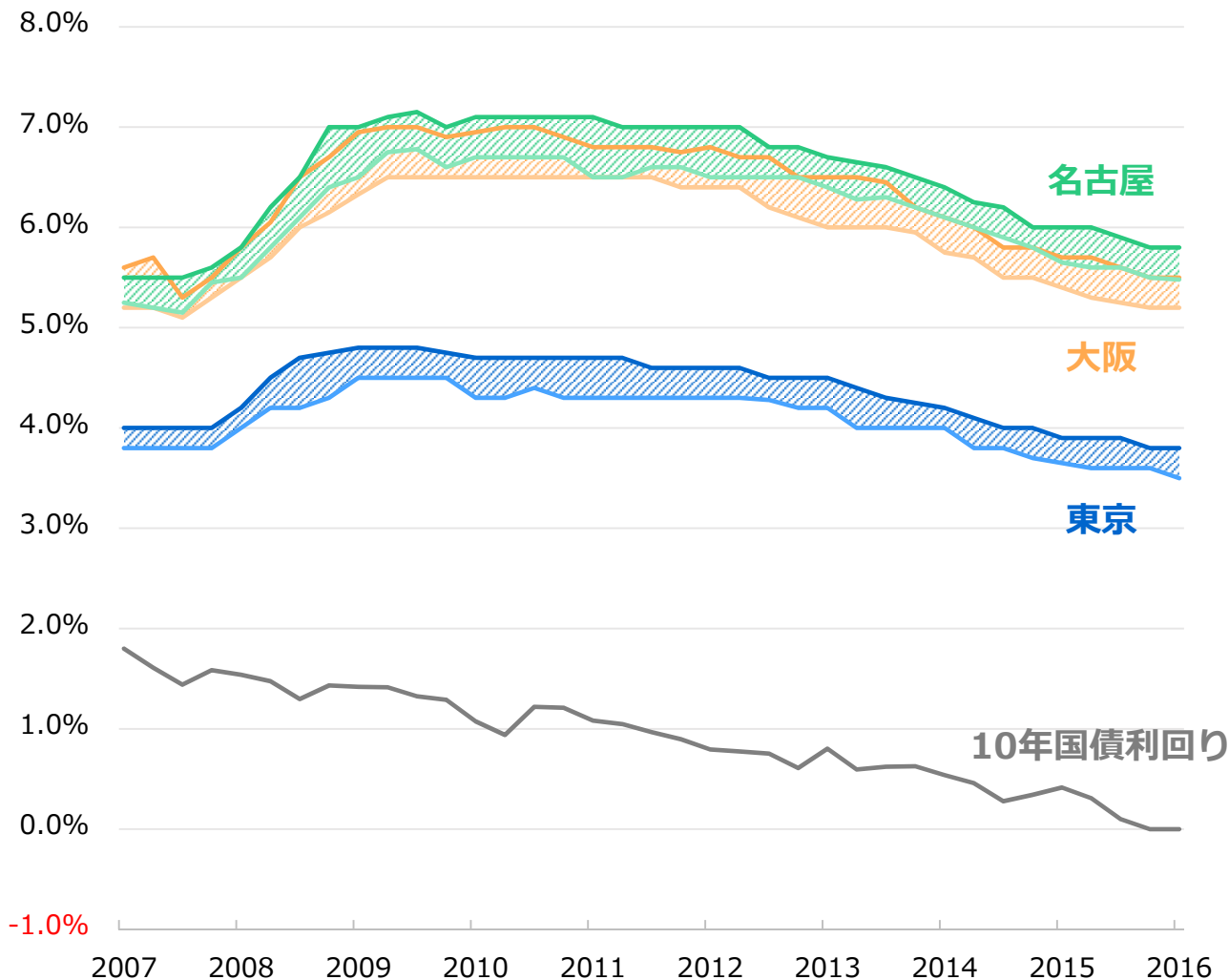
- 都心物件の跡貸進捗により
テナント入替による増加額も拡大

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況**
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

外部成長の状況

売買マーケットの状況

〈各エリア毎の期待利回り推移〉



- 投資家の期待利回り目線は低下を続け、売買マーケットの過熱感は継続
- 東京都心の優良オフィスには品薄感

※出所：CBRE, bloomberg ※投資家の期待利回りについては各エリアの上限・下限を表示

外部成長の状況

金沢上堤町ビルの概要

<外観>



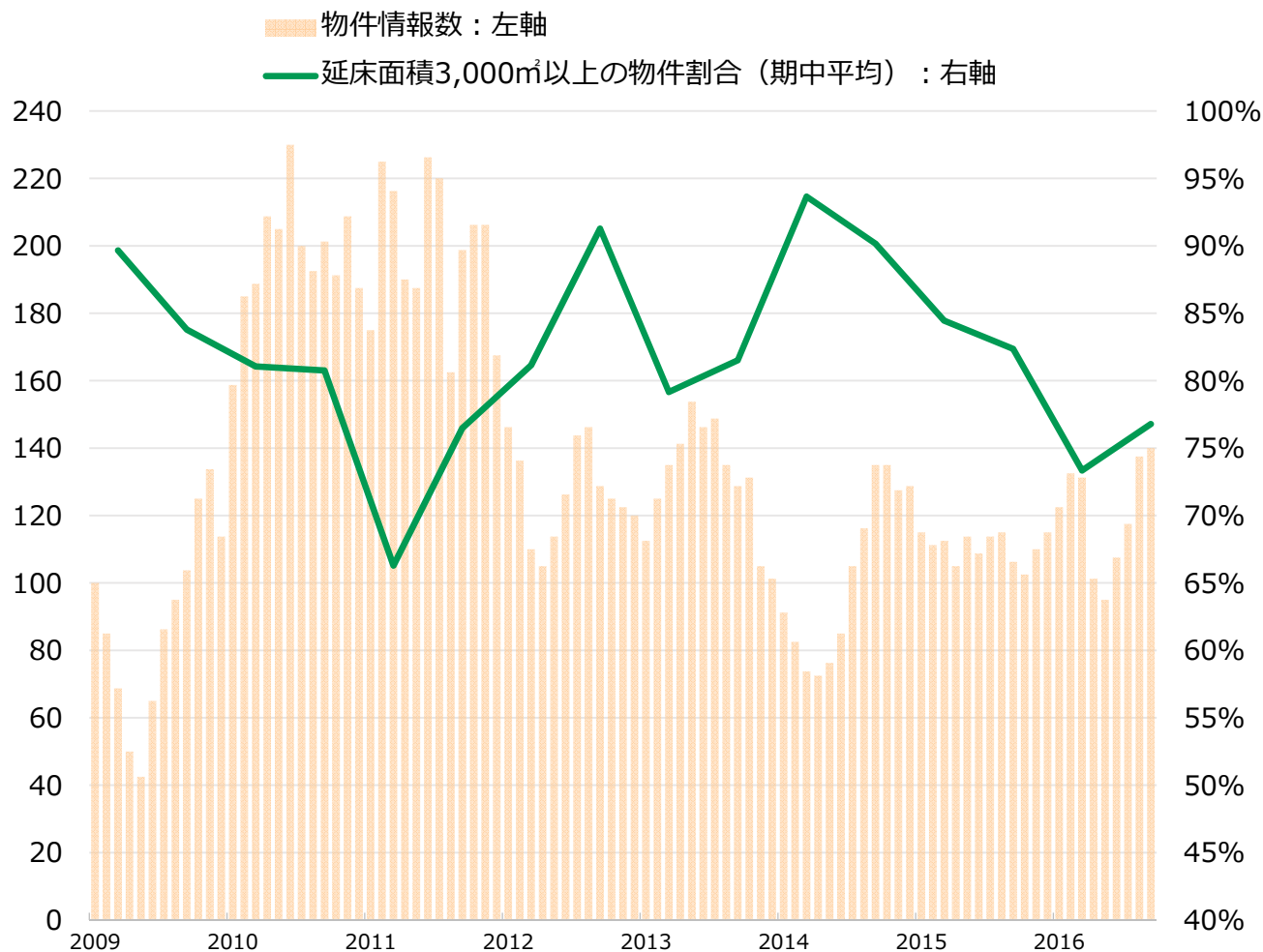
<周辺地図>



- 所在地
石川県金沢市上堤町1-15
- 取得価格
2,780百万円
- 取得日
2016年10月3日
- 建築時期
2009年8月
- 賃貸可能面積
7,206㎡
- NOI想定
年間178百万円（定常稼働時）
（NOI利回り 6.4%）
- 鑑定評価額
2,960百万円
（2016年9月1日時点）
- 取得先
清水建設株式会社

外部成長の状況

物件情報数の推移



■ 今後の取得方針

- ・ 都心／地方をバランスよく取得
- ・ スポンサー物件の取得も継続して検討
- ・ 競争力のある優良物件を厳選して投資

■ 物件入替の検討は継続し、

ポートフォリオの競争力向上を図る

※物件情報数：物件情報受付数の過去6ヶ月移動平均値を取り、2009年1月を100として指数化

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価**
- 007 財務の状況

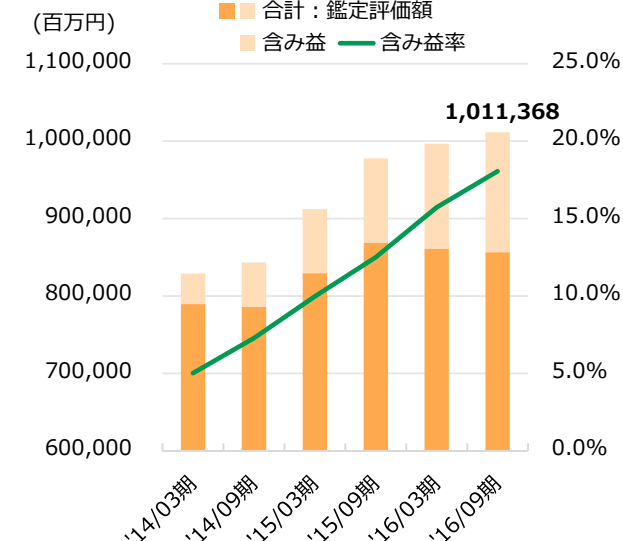
鑑定評価

鑑定評価の概要

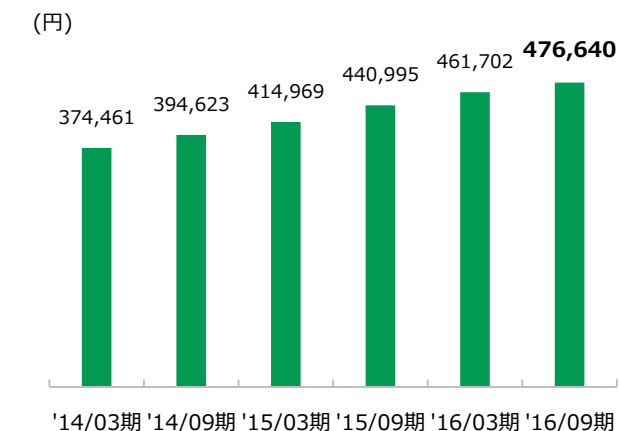
(百万円)

	2016年3月期末	前期比増減 (うち、取得による増)	2016年9月期末
期末鑑定評価額	996,828	+14,540 (+246)	1,011,368
含み益	135,467	+19,242 (+20)	154,710
含み益率	15.7%	+2.4pt	18.1%
評価額上昇物件	57件／68件	△3件	54件／68件
評価額下落物件	1件／68件	+2件	3件／68件
CAPレート 低下物件	58件／68件	△5件	53件／68件
査定CF 上昇物件	43件／68件	+2件	45件／68件

〈鑑定評価・含み益の推移〉



〈1口当たりNAVの推移〉

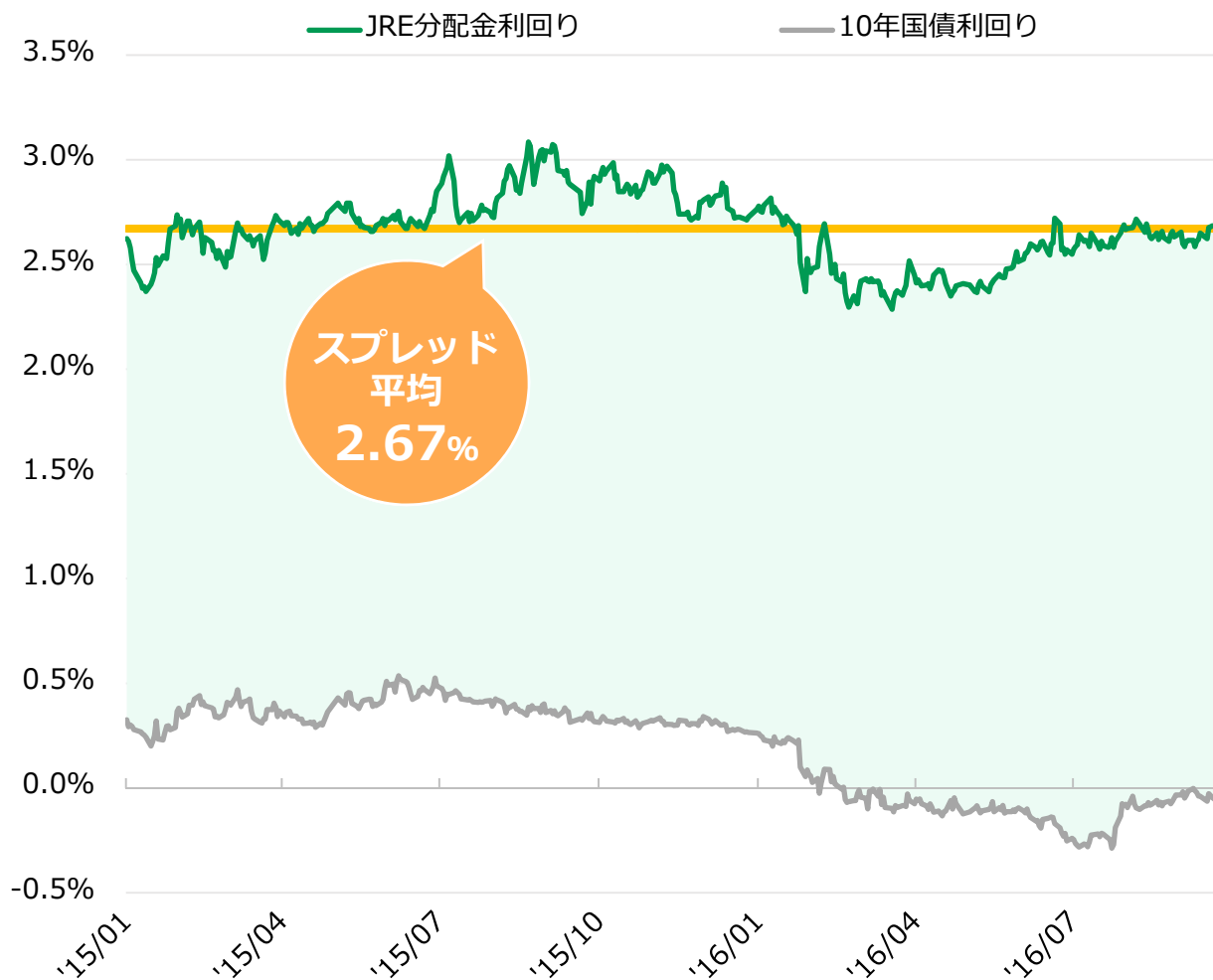


- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況**

財務の状況

金融マーケットの状況

〈JREの分配金利回りスプレッド〉



- 足元では長期金利の動きは落ち着いてきている
- レンダーの融資姿勢は引き続き前向き
- 投資口価格はプレミアム増資が可能な水準で推移

※スプレッド平均は2002年4月以降の日次データの平均

※出所：bloomberg

財務の状況

有利子負債の状況

(百万円)

	2016年3月期末	前期比増減	2016年9月期末
有利子負債残高	363,400	△7,050	356,350
LTV (簿価ベース)	40.8%	△0.5pt	40.3%
LTV (時価ベース)	35.4%	△1.1pt	34.3%

- 手元資金を削減して有利子負債を返済し、資金効率を向上
- 機動的な資金調達が可能ない態勢を維持

※時価ベースLTVは期末鑑定評価額に基づく含み益を期末総資産に加算して算出

借入余力

- LTV 45%まで ▶ **75,063百万円**

財務の状況

平均利率と残存年数

(百万円)

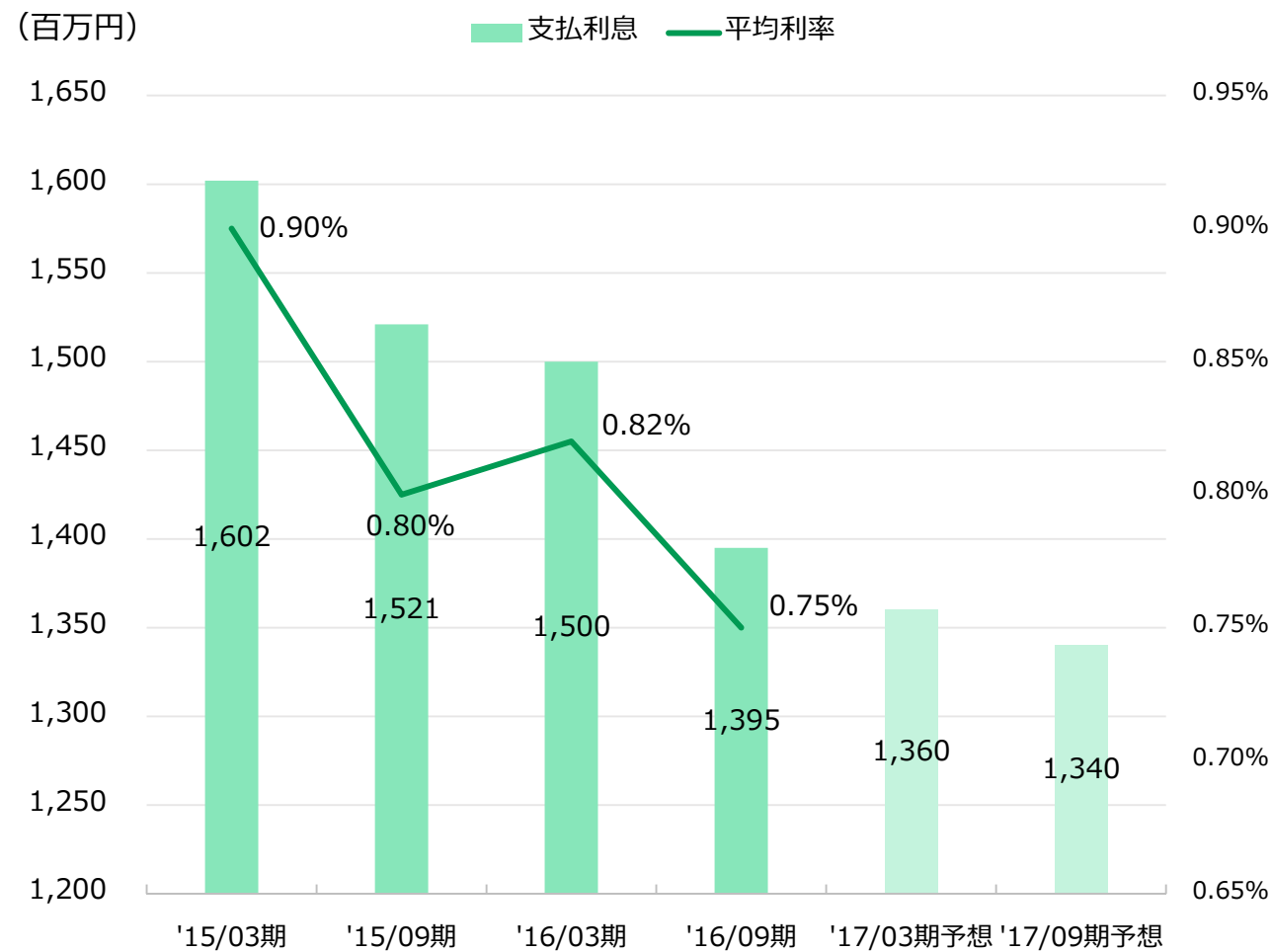
	残高	平均利率	平均残存年数
短期借入金	45,700	0.07%	0.41年
1年内返済 長期借入金	42,850	1.10%	0.57年
長期借入金 投資法人債	267,800	0.81%	4.55年
有利子負債 合計	356,350	0.75%	3.54年

■ 直近の借入

- 借入先 **三菱UFJ信託銀行**
 - 借入額 **3,000百万円**
 - 利率 **0.24% (固定)**
 - 借入期間 **10年間**
 - 借入日 **2016年10月31日**
-
- 借入先 **新生銀行
信金中央金庫
りそな銀行**
 - 借入額 **4,000百万円 (合計)**
 - 利率 **0.0718%**
(1M.Tibor + 4bp 2016年9月末時点)
 - 借入期間 **1年間**
 - 借入日 **2016年9月1日**

財務の状況

支払利息の推移



■ 2017年3月期以降も、
支払利息の緩やかな減少を見込む

財務の状況

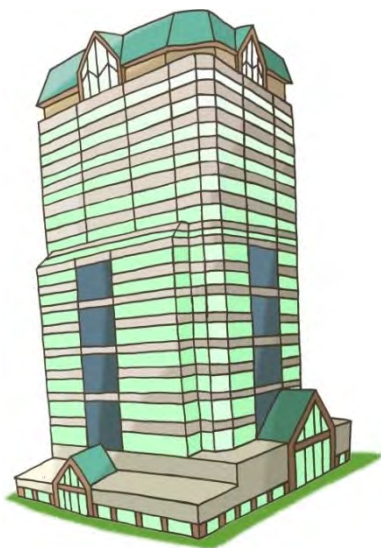
格付けの状況

	発行体格付け	アウトルック
S & P	A +	安定的
M o o d y ' s	A 1	安定的
R & I	A A	安定的

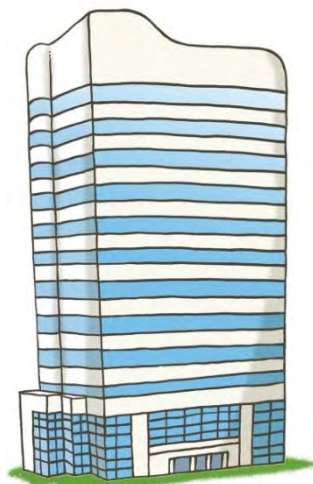
- 保守的な財務運営により、J-REIT最高水準の格付けを維持

ナイスショットでした。フェアウェイ真ん中です。
賃貸マーケットの風は緩やかにフォロー。
この調子で2打目はバーディーチャンスに
寄せてしまいましょう。

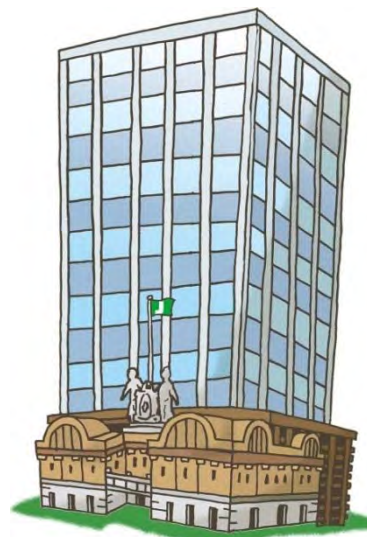
遠くに大量供給の雲が見えてきたな。
こっちに近づいてくるかわからないけれど、
今のうちにスコアを稼いでおこう。



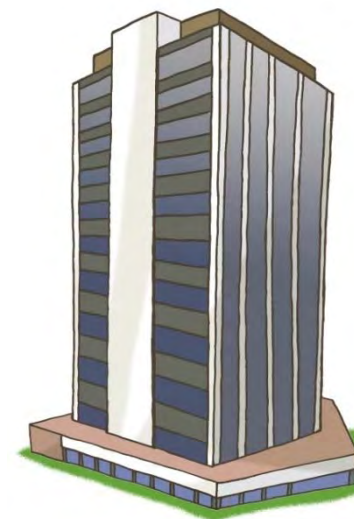
赤坂パークビル



クイーンズタワー A



三菱UFJ信託銀行本店ビル



渋谷クロスタワー

<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、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。

かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。

当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。

ジャパンリアルエステイト投資法人
2016年9月期（第30期）決算説明資料集
2016年11月16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

目 次

1. 決算／業績予想

● '16年9月期 損益計算書（決算）	2
● '16年9月期実績 及び '17年3月期・'17年9月期業績予想	3
● '16年9月期 貸借対照表（決算）	4・5
● '17年3月期 想定貸借対照表（業績予想）	6・7
● '16年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）	8
● 直近5期の財務指標の推移	9
● J R E 上場からの 実績 及び 業績予想	10・11・12・13
● '16年3月期・'16年9月期 物件収支比較（決算）	14・15
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	16
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	17
● 営業収益に占める費用等の割合	18
● 管理費と水道光熱費の推移	19
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	20・21
● J R E 成長のイメージ	22
● 運用方針	23

2. 内部成長

● 契約賃料月額増減要因	26
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	27
● 新規マーケット賃料水準の推移	28・29
● 契約賃料月額増減	30
● 賃料増減額改定の推移	31
● 平均賃料水準の推移	32
● テナント入替の状況（面積・単価）	33
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	34

3. 外部成長

● '16年9月期 追加取得資産（名古屋）－錦パークビル－	36
● '17年3月期 新規取得資産（金沢）－金沢上堤町ビル－	37
● 外部成長（物件の取得検討状況）	38
● 外部成長（Deal Sources）	40・41
● 外部成長（新規取得物件の基準）	42

4. 財務戦略

● 有利子負債の状況（'16年9月期末）	44
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	45
● 有利子負債一覧（'16年9月期末）	46 ・ 47
● 投資主データ	48 ・ 49

5. ポートフォリオ情報

● 資産規模 と 入居率 の推移	52
● 物件地域分散 ・ ポートフォリオ築年数の推移	53
● テナント業種分散 ・ テナント数推移	54
● 大口テナント一覧 及び 割合	55
● ビル別テナント貸付 ・ 返室状況	56
● '16年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	57
● 物件鑑定価格データ	58 ・ 59
● '16年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧	60
● 期末鑑定評価額 ・ N C F の推移	61
● '16年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	62
● '16年9月期 その他のポートフォリオ情報	63
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等	64 ・ 65
● ポートフォリオマップ	66 ・ 67
● ポートフォリオのエリア ・ 規模による分類	68
● ポートフォリオの築年数 ・ 立地による分類	69

6. その他

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	72
● コンプライアンス体制	73
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	74 ・ 75
● 環境対応 ・ 防災対策 ・ 競争力強化のための主な取り組み	76 ・ 77
● J R E の主要物件紹介	78 ・ 79
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	80
● 投資口価格の推移②（'16年9月期～直近までの推移）	81
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	82
● 対 J G B スプレッドの推移	83
● 日米金利比較	84
● J - R E I T 市場動向	85
● J R E ホームページのご案内	86
● 将来予想に関する記述についてのご説明	87

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、J R E 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及び日本ブランドウィックビル（底地）は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（借入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等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- 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等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、地代収入等）＋ 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 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象数地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。
日本ブランドウィックビル（底地）の「取得価格」は、本ビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額（5,500,000千円）を記載。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主2社（三菱地所株式会社、三井物産株式会社）を指す。
- ⑱ 一部のページで物件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）。
- ⑲ 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
こころからだの元氣プラザ	元氣プラザ	新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	東京オペラシティビル	オペラシティ	A E R	A E R
MD 神田ビル	MD 神田ビル	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	金沢パークビル	金沢パークビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	錦パークビル	錦パークビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町 F C N	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
三菱 U F J 信託銀行本店ビル	三菱 U F J 信託ビル	日本ブランドウィックビル（底地）	日本 B W ビル（底地）	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	四条烏丸センタービル	四条烏丸
山王グランドビル	山王グランドビル	ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前 M S ビル	新藤田ビル	新藤田ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	ハーモニータワー	ハーモニータワー	尼崎フロントビル	尼崎フロント
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	リットシティビル	リットシティ
銀座三和ビル	銀座三和ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	N H K 広島放送センタービル	N H K 広島ビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座 E M ビル	池袋 Y S ビル	池袋 Y S ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
晴海フロント	晴海フロント	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	天神クリスタルビル	天神クリスタル
晴海センタービル	晴海センタービル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	M M パークビル	M M パークビル	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	クイーンズタワー A	クイーンズ	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	武蔵小杉 S T M ビル	武蔵小杉 S T M ビル		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	8・3 スクエア北ビル	8・3 スクエア		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル		
新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	東二番丁スクエア	東二番丁		

1. 決算／業績予想

'16年9月期 損益計算書（決算）

（百万円（1口当たり分配金は円））

決算期 実績/予想	'16/03期 (第29期) 実績	→ 増減 → 額 率	'16/09期 (第30期) 実績	← 増減 ← 額 率	'16/09期 (第30期) 当初予想(*1)
営業収益	30,589	184 0.6%	30,773	213 0.7%	30,560
賃貸事業収益	30,428	345 1.1%	30,773	213 0.7%	30,560
賃貸事業収入	30,290		30,565		
その他賃貸事業収入	138		208		
不動産等売却益	161	△161 △100.0%	-	-	-
営業費用	18,237	167 0.9%	18,405	125 0.7%	18,280
賃貸事業費用 (*2)	10,454	136 1.3%	10,591	71 0.7%	10,520
管理業務費	3,767	△248 △6.6%	3,519		
管理費	3,658		3,413		
媒介手数料等	109		106		
水道光熱費	2,543	165 6.5%	2,708		
公租公課	2,789	146 5.3%	2,936		
損害保険料	58	0 △1.4%	57		
修繕費	1,101	79 7.2%	1,181		
その他費用	194	△6 △3.5%	187		
NOI (*3)	19,973	209 1.0%	20,182	142 0.7%	20,040
減価償却費	6,487	12 0.2%	6,500	10 0.2%	6,490
賃貸事業損益 (*3)	13,486	196 1.5%	13,682	142 1.1%	13,540
営業総利益	13,647	34 0.3%	13,682	142 1.1%	13,540
販売費及び一般管理費	1,295	18 1.4%	1,314	54 4.3%	1,260
資産運用報酬	933	31 3.4%	964	64 7.2%	900
その他販売費及び一般管理費	362		349		
営業利益	12,352	16 0.1%	12,368	88 0.7%	12,280
営業外収益	9		30		
受取利息	4		0		
その他営業外収益	4		29		
営業外費用	1,545		1,440		
支払利息	1,347	△104 △7.7%	1,243	△34 △2.4%	1,430
投資法人債利息	153	△1 △0.7%	152		
投資法人債発行費償却	5		5		
その他営業外費用	39		39		
経常利益	10,816	142 1.3%	10,958	148 1.4%	10,810
税引前当期純利益	10,816		10,958		
法人税、住民税及び事業税	62		11		
当期純利益	10,753	194 1.8%	10,947	147 1.4%	10,800
当期末処分利益	10,785		10,979		
FFO (*4)	17,079	368 2.2%	17,447		
1口当たり分配金	8,121	240 3.0%	8,361	111 1.3%	8,250

*1 当初予想とは、2016年5月16日に発表した'16/09期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

*3 不動産等売却益を除く

*4 当期純利益+減価償却費-不動産等売却益

'16年9月期実績 及び '17年3月期・'17年9月期業績予想

(百万円(単位記載項目を除く))

決算期	'16/03期 (第29期)		'16/09期 (第30期)		'17/03期 (第31期)		'17/09期 (第32期)
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想
期末物件数	68		68		69		69
運用日数	183日		183日		182日		183日
営業収益	30,589	+184	30,773	△53	30,720	+450	31,170
賃貸事業収益	30,428	+345	30,773	△53	30,720	+450	31,170
不動産等売却益	161	△161	-		-		-
営業費用	18,237	+167	18,405	△185	18,220	+220	18,440
賃貸事業費用 (*1)	10,454	+136	10,591	△131	10,460	+340	10,800
減価償却費	6,487	+12	6,500	△10	6,490	△70	6,420
販売費及び一般管理費	1,295	+18	1,314	△44	1,270	△60	1,210
(内、資産運用報酬)	(933)	(+31)	(964)	(△54)	(910)	(△40)	(870)
NOI (*2)	19,973	+209	20,182	+77	20,260	+110	20,370
賃貸事業損益 (*2)	13,486	+196	13,682	+77	13,760	+190	13,950
営業総利益	13,647	+34	13,682	+77	13,760	+190	13,950
営業利益	12,352	+16	12,368	+121	12,490	+240	12,730
営業外収益	9	+20	30	△30	-		-
営業外費用	1,545	△105	1,440	△30	1,410	△30	1,380
(内、支払利息)	(1,500)	(△105)	(1,395)	(△35)	(1,360)	(△20)	(1,340)
経常利益	10,816	+142	10,958	+121	11,080	+270	11,350
当期純利益	10,753	+194	10,947	+122	11,070	+270	11,340
発行済投資口数	1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口
1口当たり分配金	8,121円	+240円	8,361円	+99円	8,460円	+200円	8,660円
期末入居率	98.3%	+0.4%	98.7%	△0.2%	98.5%		

*1 減価償却費を除く

*2 不動産等売却益を除く

<賃貸事業収益の増減要因>

- '16/09期→'17/03期：季節変動等に伴う収入の減少
'16/09期・'17/03期とも通期稼働物件のテナント入替及び賃料増額等による増加
'17/03期物件取得（金沢上堤町ビル）による増加
- '17/03期→'17/09期：季節変動等に伴う収入の増加
'17/03期・'17/09期とも通期稼働物件のテナント入替及び賃料増額等による増加

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '16/09期→'17/03期：季節変動等に伴う費用の減少
- '17/03期→'17/09期：季節変動等に伴う費用の増加
'17/03期物件取得（金沢上堤町ビル）の公租公課発生による増加

'16年9月期 貸借対照表（決算）

科 目	'16/03期末 (第29期末)	'16/09期末 (第30期末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	24,904	22,546	△2,358	賃料収入による増加、 借入金返済による減少等 未収還付消費税の入金による減少等
その他流動資産	553	716	163	
流動資産合計	25,457	23,263	△2,194	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	343,382	344,936	1,553	物件取得・資本的支出による増加
構築物（信託物件含む）	3,833	3,899	65	
機械装置他（信託物件含む）	4,331	4,385	54	
土地（信託物件含む）	602,202	602,320	117	
減価償却累計額	△99,711	△106,192	△6,480	
有形固定資産合計	854,039	849,349	△4,689	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,321	7,322	0	
無形固定資産合計	7,321	7,322	0	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,204	3,099	△104	
投資その他の資産合計	3,781	3,676	△104	
固定資産合計	865,141	860,348	△4,793	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	26	21	△5	
繰延資産合計	26	21	△5	
資産合計	890,626	883,633	△6,993	

(百万円)

科 目	'16/03期末 (第29期末)	'16/09期末 (第30期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	22,700	45,700	23,000	長期借入金からの借換に伴う増加、 手元資金による弁済に伴う減少
1年内返済予定長期借入金	44,400	42,850	△1,550	期日弁済及び短期借入金への借換による 減少、長期借入金からの振替による増加
1年内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,088	3,500	412	
その他流動負債	5,386	4,187	△1,199	'16年03月期末払消費税等の 納付による減少、未払工事費の減少等
流動負債合計	75,574	96,237	20,663	
II 固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	276,300	247,800	△28,500	1年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	49,197	49,727	529	
その他固定負債	508	508	0	
固定負債合計	346,006	318,035	△27,970	
負債合計	421,581	414,273	△7,307	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	243	363	120	
当期末処分利益	10,785	10,979	194	
純資産合計	469,044	469,359	314	
負債・純資産合計	890,626	883,633	△6,993	

'17年3月期 想定貸借対照表（業績予想）

科 目	'16/09期末 (第30期末)	'17/03期末 (第31期末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	22,546	24,079	1,533	
その他流動資産	716	618	△ 98	
流動資産合計	23,263	24,697	1,434	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	344,936	349,518	4,582	} 物件取得・資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,899	4,018	119	
機械装置他（信託物件含む）	4,385	4,525	140	
土地（信託物件含む）	602,320	603,115	795	
減価償却累計額	△ 106,192	△ 112,688	△ 6,496	
有形固定資産合計	849,349	848,488	△ 861	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,322	7,305	△ 17	
無形固定資産合計	7,322	7,305	△ 17	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,099	3,050	△ 49	
投資その他の資産合計	3,676	3,627	△ 49	
固定資産合計	860,348	859,420	△ 928	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	21	15	△ 6	
繰延資産合計	21	15	△ 6	
資産合計	883,633	884,132	499	

(百万円)

科 目	'16/09期末 (第30期末)	'17/03期末 (第31期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	45,700	42,700	△ 3,000	長期借入金への借換に伴う減少
1年内返済予定長期借入金	42,850	46,500	3,650	期日弁済及び長期借入金への借換による減少、 長期借入金からの振替による増加
1年内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,500	3,520	20	
その他流動負債	4,187	5,213	1,026	未払工事費の増加及び未払い消費税等の減少等
流動負債合計	96,237	97,933	1,696	
II 固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	247,800	246,150	△ 1,650	短期借入金及び1年内返済予定長期借入金からの借換による増加、 1年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	49,727	50,052	325	物件取得及び新規貸付に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	508	508	-	
固定負債合計	318,035	316,710	△ 1,325	
負債合計	414,273	414,643	370	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	363	363	-	
当期末処分利益	10,979	11,100	121	
純資産合計	469,359	469,488	129	
負債・純資産合計	883,633	884,132	499	

'16年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）

キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科 目	'16/09期 (183日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,280
税引前当期純利益	10,958
減価償却費	6,501
その他	△ 179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,964
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 17,673
短期借入れによる収入	36,000
短期借入金の返済による支出	△ 13,000
長期借入れによる収入	-
長期借入金の返済による支出	△ 30,050
投資法人債の発行による収入	-
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	-
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
分配金の支払額	△ 10,623
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,358
現金及び現金同等物の期首残高	24,904
現金及び現金同等物の期末残高	22,546

金銭の分配に係る計算書

(円)

科 目	'16/09期 (183日)
当期末処分利益	10,979,760,350
圧縮積立金取崩額	69,530
分配金の額	10,947,140,910
次期繰越利益	32,688,970

なお、'16年9月期の投資口1口当たりの分配金の額は、
8,361円（'16年3月期は8,121円）となる。

直近5期の財務指標の推移

期 運用日数	'14/09月期 (第26期) 183日間	'15/03月期 (第27期) 182日間	'15/09月期 (第28期) 183日間	'16/03月期 (第29期) 183日間	'16/09月期 (第30期) 183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
年換算値	2.3%	2.3%	2.4%	2.4%	2.5%
純資産当期純利益率(ROE)	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.3%
年換算値	4.4%	4.4%	4.5%	4.6%	4.7%
期末自己資本比率	53.6%	51.2%	52.1%	52.7%	53.1%
LTV①	39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%
LTV②	43.1%	45.8%	44.9%	44.2%	43.8%
LTV③	38.6%	40.9%	40.3%	39.4%	38.6%
LTV④	38.4%	39.6%	38.2%	36.5%	35.2%
期末固定長期適合率	108.6%	108.4%	107.4%	107.6%	110.9%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	10.5倍	10.8倍	12.1倍	12.5倍	13.5倍
NOI(百万円)	18,105	18,412	19,670	19,973	20,182
NOI利回り(年換算値)	4.3%	4.2%	4.2%	4.3%	4.4%
FFO(百万円)	15,455	15,629	16,808	17,079	17,447
FFO配当性向	61.9%	61.5%	62.3%	62.3%	62.7%
AFFO(百万円)	13,716	12,396	15,668	14,203	15,834
AFFO配当性向	69.8%	77.5%	66.9%	74.9%	69.1%

<各指標の定義>

- * ROA = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- * ROE = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数(a + b 日間) で計算。
- * 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- * LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- * LTV② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)
- * LTV③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計
- * LTV④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計
- * 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)
- * DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- * NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用(減価償却費を除く)
- * NOI利回り = NOI(年換算値) / 物件取得価格合計
- * FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益
- * FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- * AFFO = FFO - 資本的支出
- * AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

J R E 上場からの 実績 及び 業績予想

	'02/03期 (第1期) '01/05~'02/03	'02/09期 (第2期) '02/04~'02/09	'03/03期 (第3期) '02/10~'03/03	'03/09期 (第4期) '03/04~'03/09	'04/03期 (第5期) '03/10~'04/03	'04/09期 (第6期) '04/04~'04/09	'05/03期 (第7期) '04/10~'05/03	'05/09期 (第8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%)
容積利用権譲渡益	—	—	—	—	—	—	—	—
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—	—	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—	—	—
物件移転補償金	—	—	—	—	—	—	—	—
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
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800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
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975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 (注1)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627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 (注1)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500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	27	30	32	36	39	46	50
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
払込期日	—	2002/5/7	—	—	2003/10/24	—	—	2005/4/26

(百万円(単位記載項目を除く))

'06/03期 (第9期)	'06/09期 (第10期)	'07/03期 (第11期)	'07/09期 (第12期)	'08/03期 (第13期)	'08/09期 (第14期)	'09/03期 (第15期)	'09/09期 (第16期)
'05/10~'06/03	'06/04~'06/09	'06/10~'07/03	'07/04~'07/09	'07/10~'08/03	'08/04~'08/09	'08/10~'09/03	'09/04~'09/09
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)
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%)	20,795 (+0.4%)
-	-	-	-	-	-	-	728
-	400	459	397	-	-	-	-
-	-	-	-	7,935	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
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%)	10,054 (+1.0%)
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%)	8,505 (+0.9%)
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%)	8,504 (+0.9%)
345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口
690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円
8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106
299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%
510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162
52	49	50	50	53	54	55	55
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%
-	-	64,600口	-	33,000口	-	-	-
-	-	1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-
-	-	65,207	-	33,957	-	-	-
-	-	978,500円	-	997,500円	-	-	-
-	-	63,211	-	32,917	-	-	-
-	-	2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-

* '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、
菱進銀座イーストミラビル隣接の土地・建物は含まない。
* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。
* 日本ブランチウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し
底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。
(注1) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
'02/03期~'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

	'10/03期 (第17期) '09/10~'10/03	'10/09期 (第18期) '10/04~'10/09	'11/03期 (第19期) '10/10~'11/03	'11/09期 (第20期) '11/04~'11/09	'12/03期 (第21期) '11/10~'12/03	'12/09期 (第22期) '12/04~'12/09	'13/03期 (第23期) '12/10~'13/03	'13/09期 (第24期) '13/04~'13/09
営業収益	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225
(前期比)	(+0.7%)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+3.1%)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)
賃貸事業収益	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206
(前期比)	(-0.2%)	(+6.5%)	(+0.1%)	(+0.7%)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	885	-	-	546	-	-	-	18
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	21	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781
(前期比)	(+4.8%)	(-5.7%)	(-1.4%)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)
経常利益	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143
(前期比)	(+4.4%)	(-8.3%)	(-2.4%)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)
当期純利益	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129
(前期比)	(+4.4%)	(-8.4%)	(-5.9%)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)
発行済投資口数	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口
1口当たり分配金	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円
総資産額	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066
純資産額	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415
1口当たり純資産額 (注1)	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円
負債合計	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651
有利子負債額	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150
総資産有利子負債比率	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%
期末投資口価格 (注1)	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円
時価総額	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072
物件数	55	55	57	56	57	58	60	62
取得価格合計	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230
賃貸可能面積	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡
入居率	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-
発行価格	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-
発行価格の総額	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-
発行価額	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-
発行価額の総額	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-
払込期日	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-

(百万円(単位記載項目を除く))

'14/03期 (第25期) '13/10~'14/03	'14/09期 (第26期) '14/04~'14/09	'15/03期 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期 (第29期) '15/10~'16/03	'16/09期 (第30期) '16/04~'16/09	'17/03期予想 (第31期予想) '16/10~'17/03	'17/09期予想 (第32期予想) '17/04~'17/09
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,589 (+2.0%)	30,773 (+0.6%)	30,720 (-0.2%)	31,170 (+1.5%)
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,428 (+1.5%)	30,773 (+1.1%)	30,720 (-0.2%)	31,170 (+1.5%)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	161	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
10,831 (+0.5%)	11,255 (+3.9%)	11,243 (-0.1%)	12,054 (+7.2%)	12,352 (+2.5%)	12,368 (+0.1%)	12,490 (+1.0%)	12,730 (+1.9%)
9,083 (-0.7%)	9,582 (+5.5%)	9,625 (+0.4%)	10,487 (+9.0%)	10,816 (+3.1%)	10,958 (+1.3%)	11,080 (+1.1%)	11,350 (+2.4%)
9,070 (-0.7%)	9,572 (+5.5%)	9,619 (+0.5%)	10,476 (+8.9%)	10,753 (+2.6%)	10,947 (+1.8%)	11,070 (+1.1%)	11,340 (+2.4%)
1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
-	-	-	-	-	-	-	-
7,633円	7,648円	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,460円	8,660円
-	-	-	-	-	-	-	-
817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	-	-
405,355	436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	-	-
341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	-	-
411,774	377,308	416,007	431,171	421,581	414,273	-	-
358,900	323,550	361,000	373,450	363,400	356,350	-	-
43.9%	39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	-	-
518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	-	-
615,529	705,862	707,114	721,429	851,051	792,132	-	-
64	64	68	70	68	68	69	69
837,405	838,055	883,514	927,778	923,448	923,623	926,403	926,403
750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	827,751㎡	827,751㎡
96.7%	97.8%	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.5%	-
-	63,250口	-	57,780口	-	-	-	-
-	501,760円	-	557,620円	-	-	-	-
-	31,736	-	32,219	-	-	-	-
-	486,400円	-	540,550円	-	-	-	-
-	30,764	-	31,232	-	-	-	-
-	2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-

- * '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、
菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。
- * 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。
- * 日本ブランドウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し
底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

(注1) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
'02/03期~'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

'16年3月期・'16年9月期 物件収支比較（決算）

ポートフォリオ全体の増減

= 下記資産グループ A・B・C の合計



資産グループ毎の増減要因

* 資産グループ A *

'16年3月期・'16年9月期ともに持分の増減なく通期稼働した68物件

(日本BWビル（底地）、
錦パークビル（既存分）含む)

< 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
渋谷クロスタワー	285
名古屋広小路ビルディング	132
A E R	25
赤坂パークビル	-52
M M パークビル	-49
御堂筋ダイヤビル	-36

(百万円)

	'16/03期	'16/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,428	30,773	345	1.1%
賃貸事業費用 (注1)	16,941	17,091	149	0.9%
賃貸事業損益	13,486	13,682	196	1.5%
N O I (注2)	19,973	20,182	209	1.0%
期末入居率	98.3%	98.7%	0.4%	
期中平均入居率	98.0%	98.3%	0.3%	

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) N O I = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

	'16/03期	'16/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,207	30,759	552	1.8%
賃貸事業費用	16,792	17,072	280	1.7%
管理業務費	3,733	3,517	-216	-5.8%
管理費	3,624	3,411	-213	-5.9%
媒介手数料等	108	106	-2	-2.7%
水道光熱費	2,515	2,706	191	7.6%
公租公課	2,750	2,925	175	6.4%
損害保険料	58	57	0	-0.5%
修繕費	1,092	1,180	88	8.1%
その他費用	194	187	-7	-3.6%
減価償却費	6,448	6,497	49	0.8%
賃貸事業損益	13,414	13,686	271	2.0%
N O I	19,863	20,184	321	1.6%
期末入居率	98.3%	98.7%	0.4%	
期中平均入居率	98.1%	98.3%	0.2%	

* 資産グループ B *

'16年9月期中に取得した1物件
(錦パークビル（追加取得）)

	'16/03期	'16/09期	増減
賃貸事業収益	0	12	12
賃貸事業費用	0	6	6
賃貸事業損益	0	5	5
N O I	0	8	8

* 資産グループ C *

'16年3月期中に譲渡した2物件
(広小路栄ビル、京都河原町ビル)

	'16/03期	'16/09期	増減
賃貸事業収益	220	2	-218
賃貸事業費用	149	11	-137
賃貸事業損益	71	-9	-81
N O I	110	-9	-120

* 各物件別の'16年9月期収支については J R E ホームページに掲載の J R E 保有物件データをご参照ください。

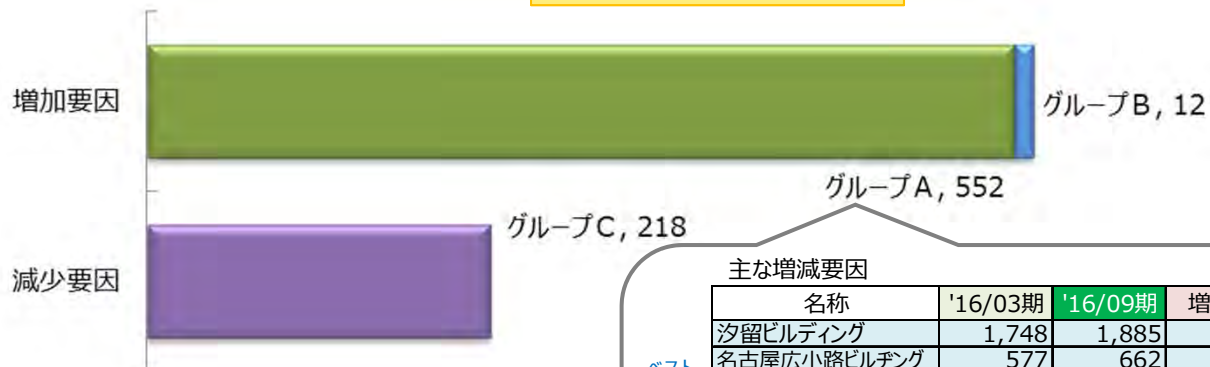
<http://www.j-re.co.jp/> のトップページ中央右側にある“決算情報”の“保有物件データ”からダウンロードできます。

項目別の増減要因

(百万円)

賃貸事業収益

増加額 345百万円



主な増減要因

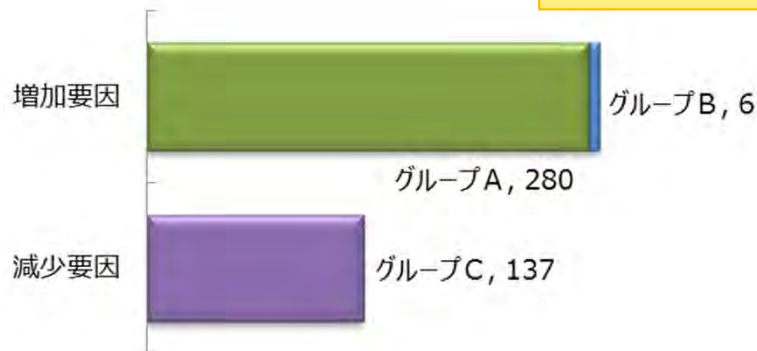
名称	'16/03期	'16/09期	増減額	増減率
汐留ビルディング	1,748	1,885	136	7.8%
名古屋広小路ビルヂング	577	662	85	14.8%
新宿イーストサイドスクエア	574	658	83	14.4%
新藤田ビル	639	684	44	7.0%
MMパークビル	1,277	1,320	43	3.4%
TIXTOWER UENO	681	651	-30	-4.5%
神宮前メディアスクエアビル	188	166	-22	-12.0%
渋谷クロスタワー	1,410	1,398	-12	-0.9%
日之出天神ビルディング	169	159	-10	-6.0%
クローバー芝公園	110	100	-9	-9.0%

ベスト
5

ワースト
5

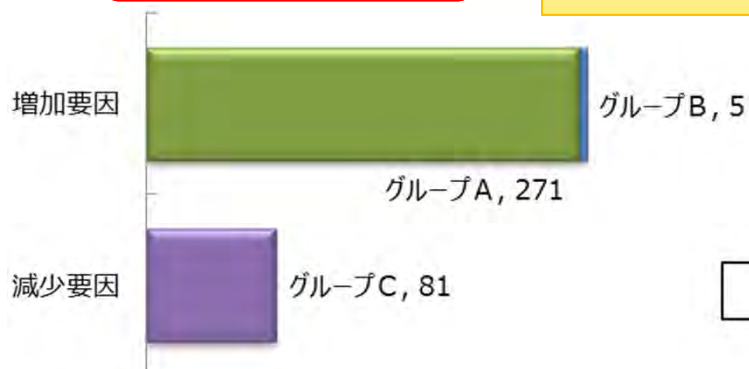
賃貸事業費用

増加額 149百万円



賃貸事業損益

増加額 196百万円



■グループA ■グループB ■グループC

営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

	'16/03期実績	'16/09期実績	'17/03期予想	'17/09期予想
営業収益	30,589	30,773	30,720	31,170

	'16/03→'16/09	'16/09→'17/03	'17/03→'17/09
前期比増減	184	△ 53	450
賃貸事業収益	345	△ 53	450
既存物件 (*)	552	△ 183	460
取得物件			
'16/09期取得物件	12		
'17/03期取得物件		120	0
譲渡物件			
'16/03期譲渡物件	△ 218		
不動産等売却益	△ 161		

	'16/03期実績	'16/09期実績	'17/03期予想	'17/09期予想
営業利益	12,352	12,368	12,490	12,730

	'16/03→'16/09	'16/09→'17/03	'17/03→'17/09
前期比増減	16	121	240
賃貸事業損益	196	77	190
既存物件 (*)	271	37	200
取得物件			
'16/09期取得物件	5		
'17/03期取得物件		30	△ 10
譲渡物件			
'16/03期譲渡物件	△ 81		
不動産等売却益	△ 161		
販売費及び一般管理費	△ 18	44	60

(*) 同一持分で通期（6ヵ月）稼働した2期目から、既存物件として増減比較を行っている。

NOI利回り（運用利回り）の推移

賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（フル稼働物件）

- 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プングして比較
- 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

* NOI利回り=年換算NOI実績値/取得価格

		'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期
'12/09期初保有50物件 取得価格 6,140億円	賃貸事業収益	100.0	100.2	100.3	98.9	98.9	99.0	99.7	99.9	101.2
	期中平均入居率	94.9%	95.9%	96.4%	95.8%	97.6%	97.8%	97.7%	98.3%	98.4%
	NOI利回り	4.32%	4.38%	4.25%	4.19%	4.17%	4.17%	4.21%	4.25%	4.29%
'13/09期初保有51物件 取得価格 6,360億円	賃貸事業収益			100.0	98.7	98.6	98.6	99.4	99.6	100.7
	期中平均入居率			96.5%	95.8%	97.6%	97.8%	97.8%	98.4%	98.3%
	NOI利回り			4.27%	4.22%	4.19%	4.18%	4.23%	4.27%	4.30%
'14/09期初保有55物件 取得価格 6,902億円	賃貸事業収益					100.0	100.3	101.0	101.2	102.4
	期中平均入居率					97.3%	97.9%	97.9%	98.3%	98.3%
	NOI利回り					4.31%	4.34%	4.36%	4.42%	4.44%
'15/09期初保有59物件 取得価格 7,606億円	賃貸事業収益							100.0	100.6	102.1
	期中平均入居率							97.8%	98.3%	98.3%
	NOI利回り							4.33%	4.40%	4.46%

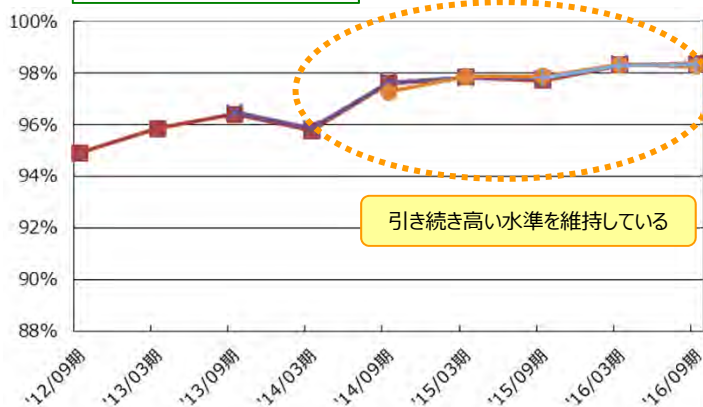
'12/09期初保有50物件：'12/09期初保有57物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

'13/09期初保有51物件：'13/09期初保有60物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、晴海フロント、東二番丁スクエア、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

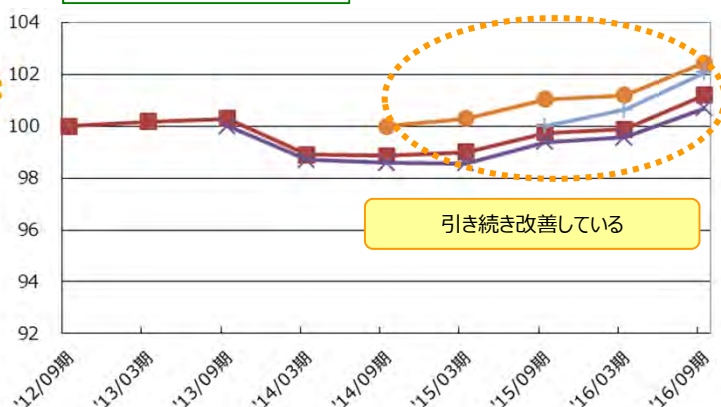
'14/09期初保有55物件：'14/09期初保有64物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、クイーンズ、恵比寿ネオナート、大手町FCN、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

'15/09期初保有59物件：'15/09期初保有69物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、クローバー芝公園、銀座一丁目イースト、ハーモニータワー、尼崎フロントビル、梅田スクエア、汐留ビル、錦パークビルを除く

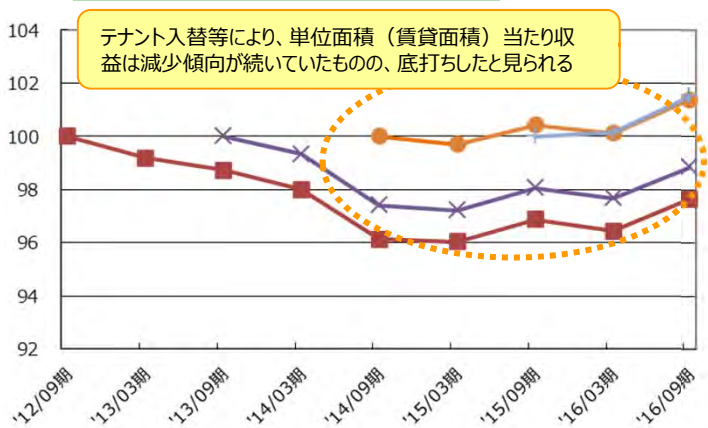
期中平均入居率の推移



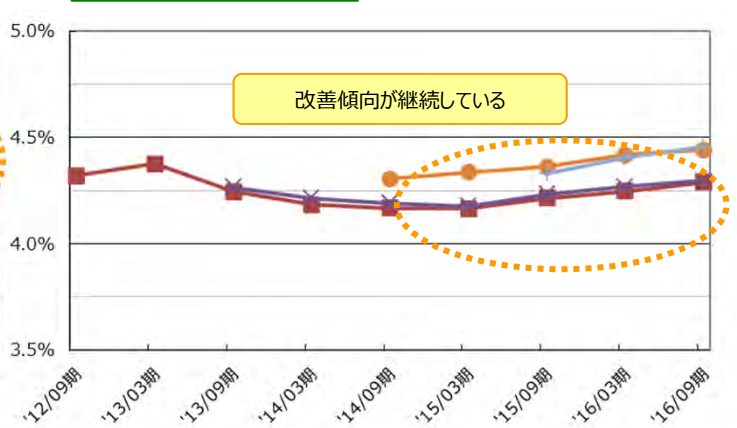
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益/期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

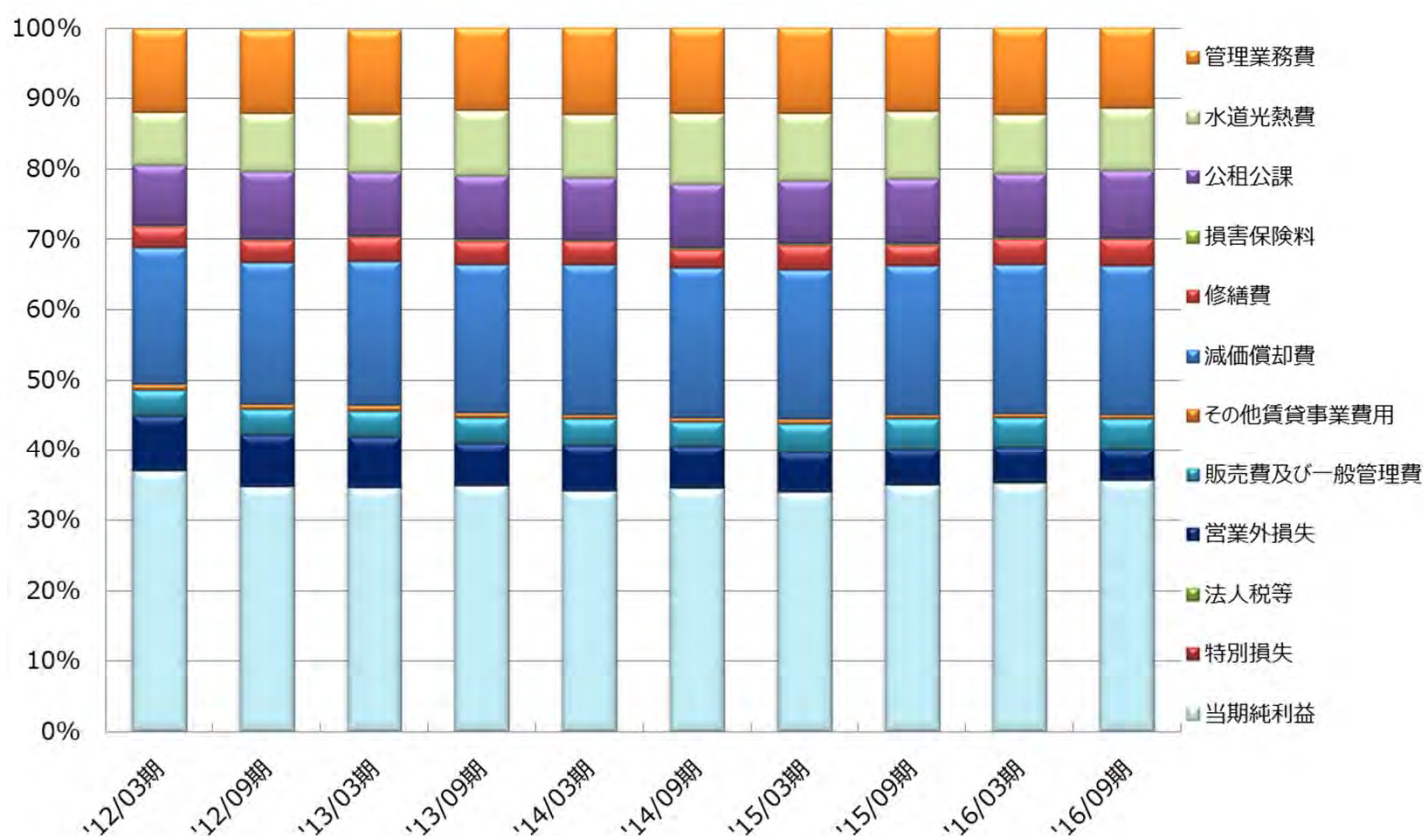


—'12/09期初保有50物件 —'13/09期初保有51物件 —'14/09期初保有55物件 —'15/09期初保有59物件

営業収益に占める費用等の割合

	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期	第25期 '14/03期	第26期 '14/09期	第27期 '15/03期	第28期 '15/09期	第29期 '16/03期	第30期 '16/09期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%	11.4%
水道光熱費	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%	8.8%
公租公課	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	9.1%	9.5%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%	3.8%
減価償却費	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%	21.1%
その他賃貸事業費用	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%	4.3%
営業外損失	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%	4.6%
法人税等	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%
特別損失	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	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%	35.6%

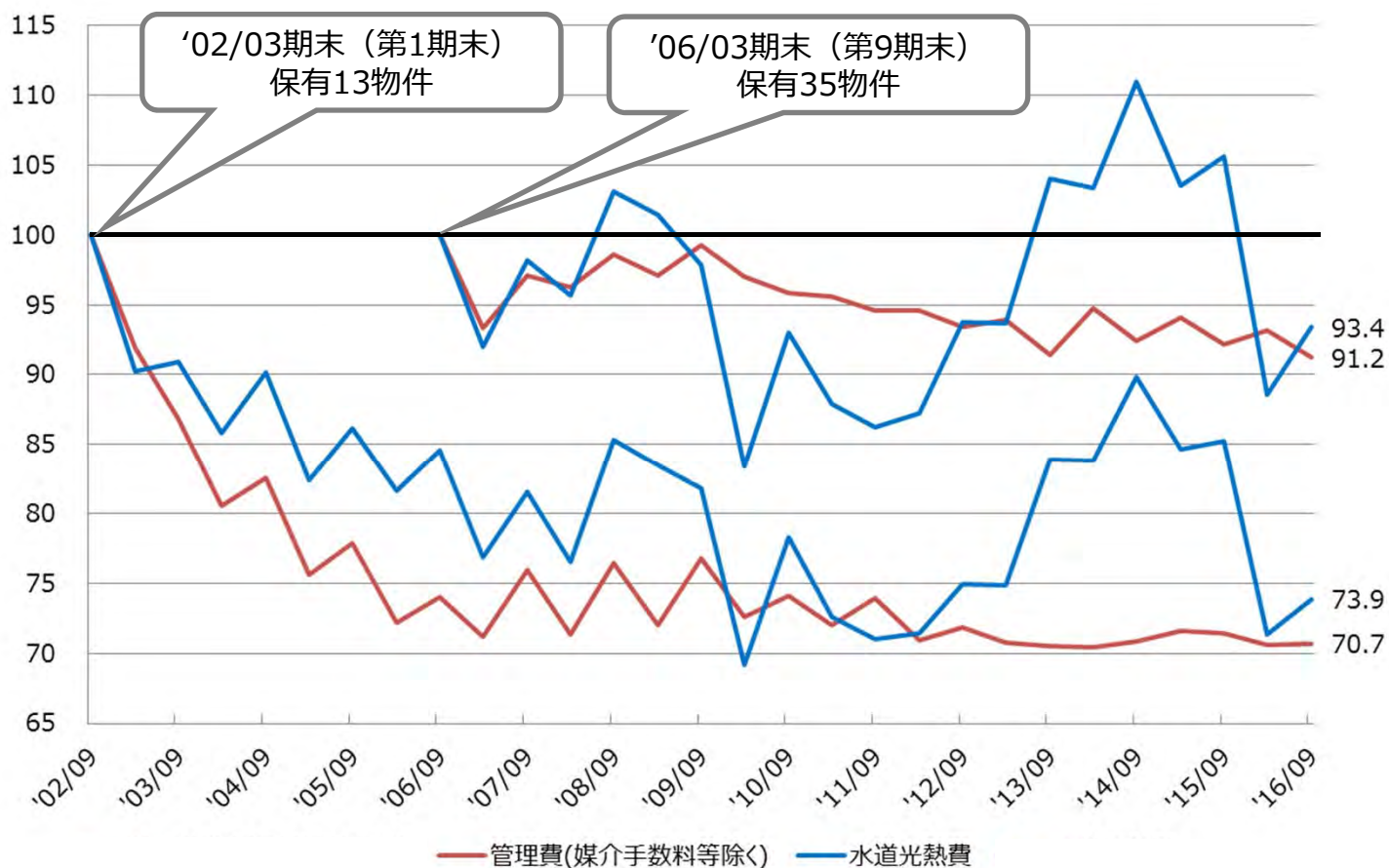
* 営業収益において、'12/03期には特別利益、'13/09期・'16/03期には不動産等売却益が含まれる。



管理費と水道光熱費の推移

- 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

* 管理費には媒介手数料等は含まない。



コスト削減の為、管理体制の見直し、設備の更新を実施

資産・修繕工事の実績 と 将来計画

J R E 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・トイレ改修等テナントの入居環境を改善するC S 工事の実施
- 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 及び 減価償却費の推移（実績）

(百万円)

	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017	2,359	2,682
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169

	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期
工事費	2,857	1,520	2,760	1,138	1,721	2,309	2,074	1,563	2,315	1,328
修繕費(費用計上工事)	916	580	991	511	676	1,119	756	790	833	585
資本的支出(資産計上工事)	1,940	939	1,769	627	1,044	1,190	1,318	773	1,481	743
減価償却費	2,717	2,835	3,068	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433
総資産額	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949
賃貸事業収益	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283

	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期
工事費	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794
修繕費(費用計上工事)	700	764	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181
資本的支出(資産計上工事)	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613
減価償却費	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500
総資産額	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980	30,428	30,773

* 賃貸事業収益に不動産等売却益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

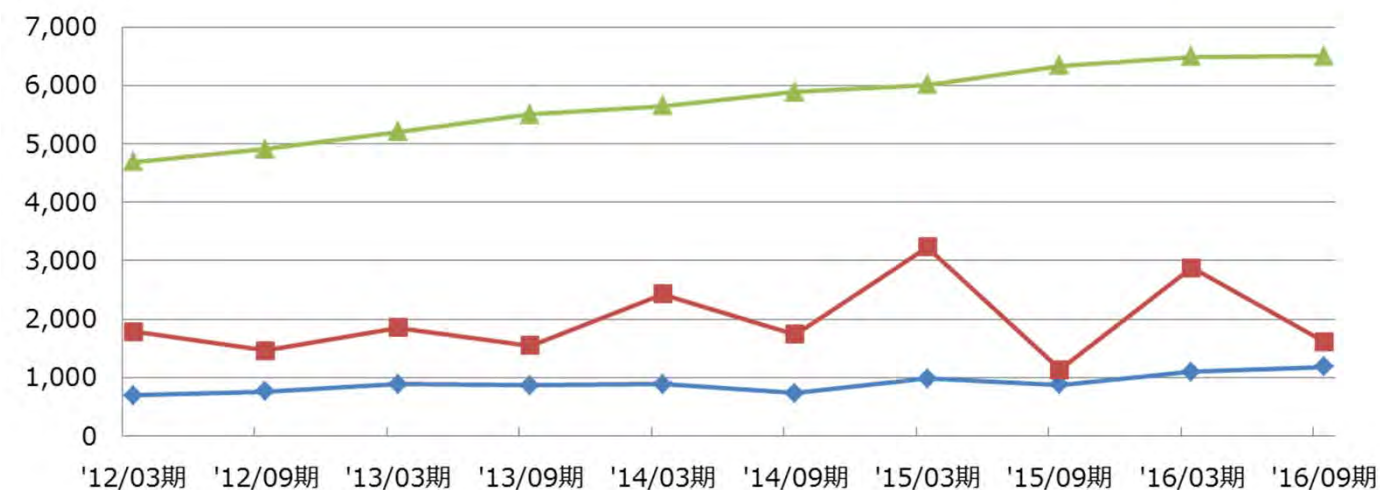
資産工事 及び 減価償却費の推移（予想）

(億円)

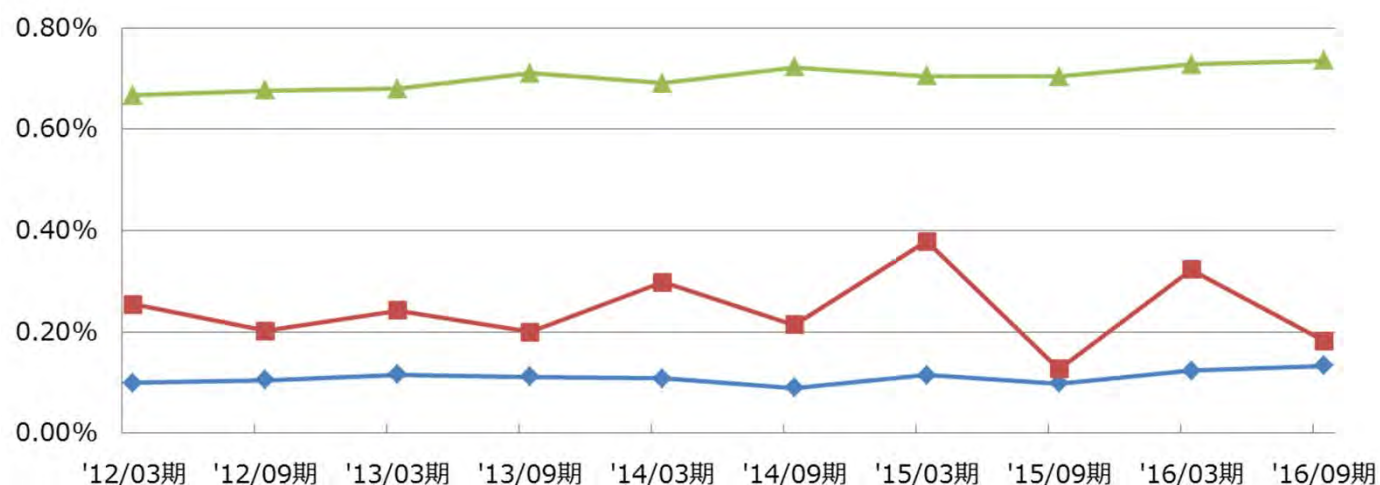
	'17/03期 第31期	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期	'18/09期 第34期	'19/03期 第35期	'19/09期 第36期	合計
資産計上工事	28	14	27	19	19	17	126
減価償却費	64	64	64	63	62	62	381

修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）

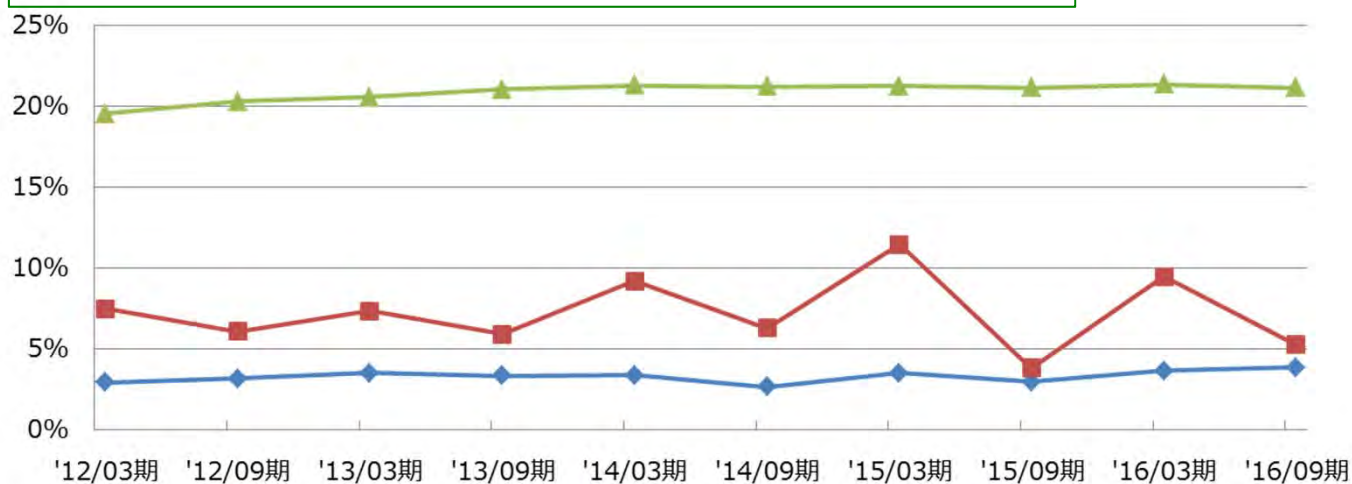
(百万円)



総資産額に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



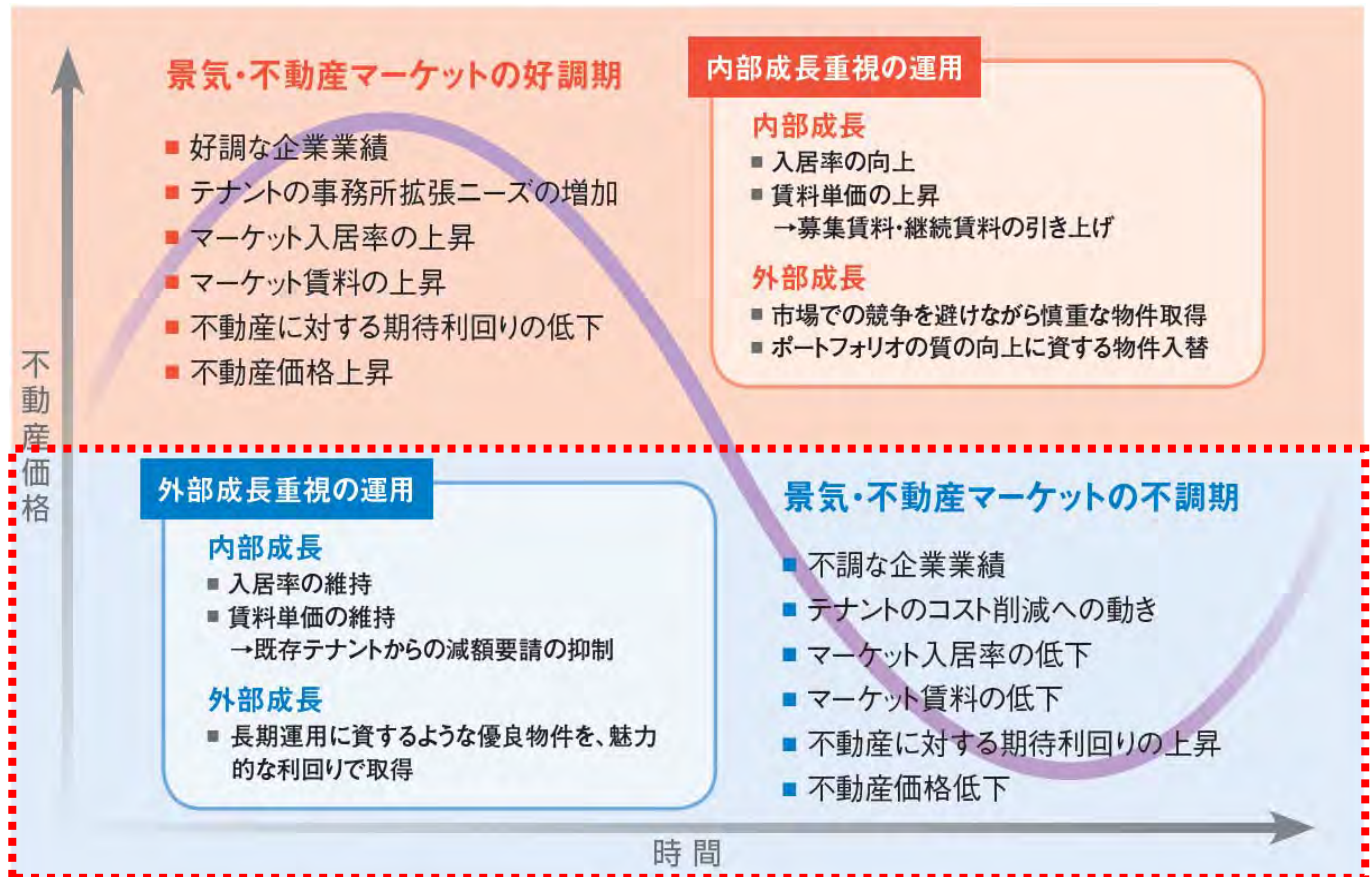
賃貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



◆ 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

JRE成長のイメージ

不動産市況と成長戦略のイメージ



MEMO

運用方針

外部成長

質を重視した着実な外部成長

- **スポンサーとの更なる連携強化による着実な外部成長**
 - スポンサー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

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30~40%)
 - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化

MEMO

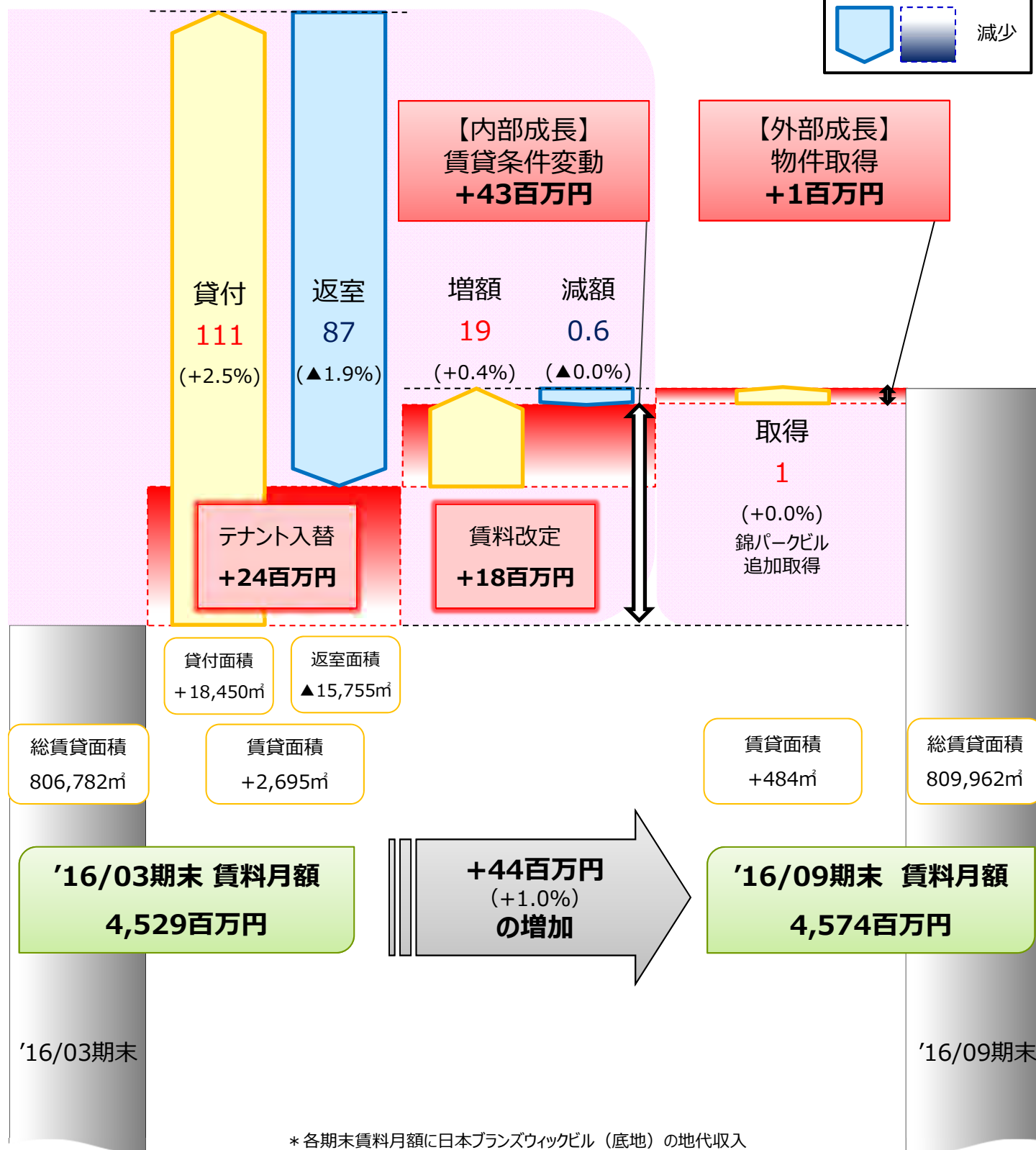
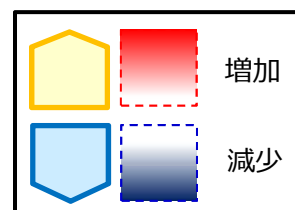
2. 内部成長

契約賃料月額を増減要因

・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額を増減額及び増減率(%)を表す

・住宅賃料は除く

(百万円)



* 各期末賃料月額に日本プランズウィックビル（底地）の地代収入10百万円（月額）は含まない

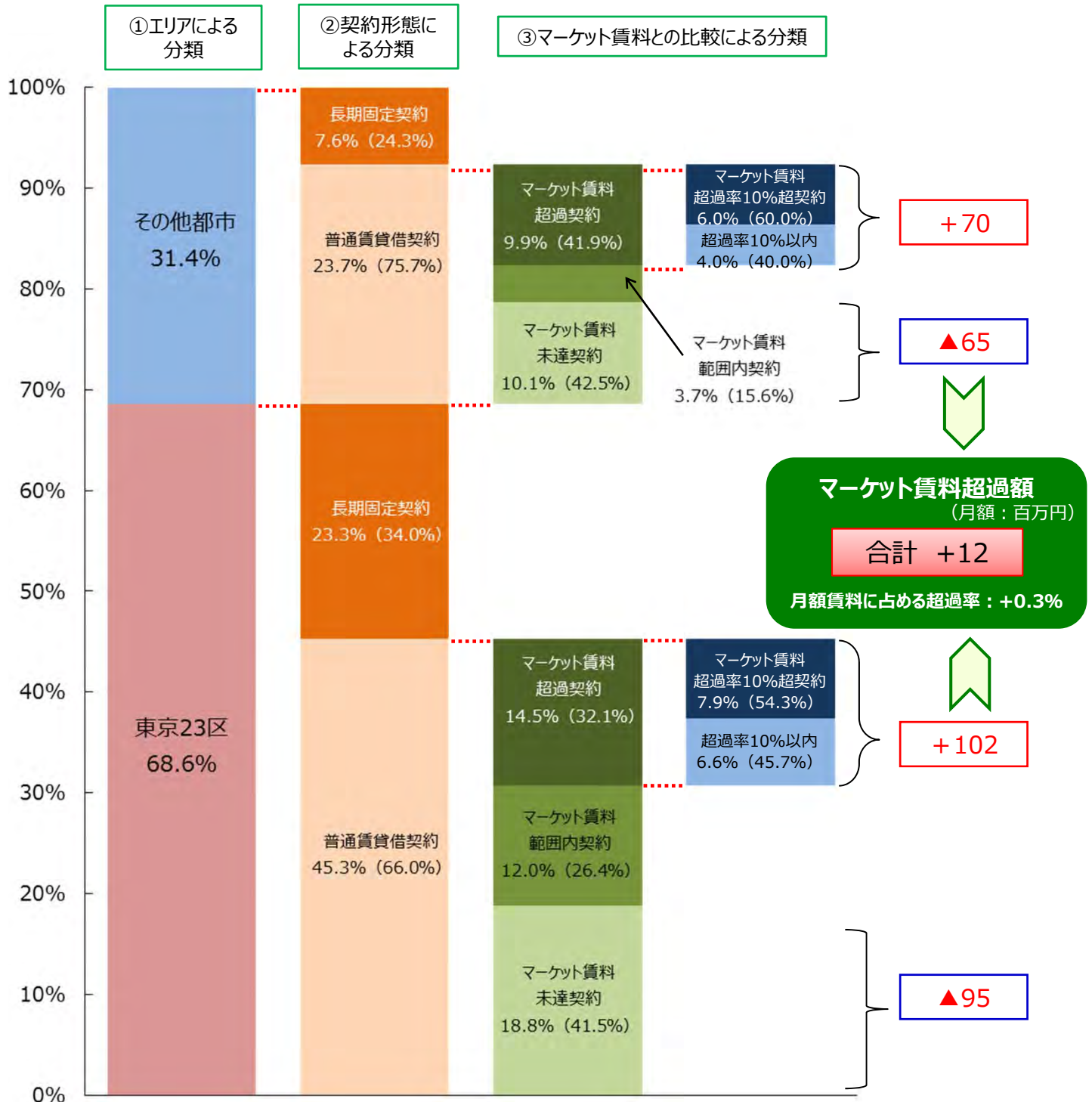
ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2016年9月30日現在 67物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,574百万円**

* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

- 各比率%はポートフォリオ全体の共益費込賃料月額に占める割合を示す。
また（ ）内に記載の比率%は、前段階で分類された比率に占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2016年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『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、シービーアールイー株式会社による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。

新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2016年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- J R Eが2016年9月末現在保有する建物67物件(注2)のうち、一棟貸し等の特殊要因のある7物件を除いた計60物件が対象。

エリア		ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移													
			'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	'09/06	
東京23区	千代田区	元氣プラザ														
		北の丸スクエア														95
		M D 神田ビル	127	127	127	131	137	137	157	157	171	177	160	143	120	
		神田橋パークビル	111	111	111	118	123	125	155	155	170	170	160	140	120	
		大手町 F C N														
		二番町ガーデン														
		三菱 U F J 信託ビル														
		ビュレックス麹町														
		山王グランドビル					104	111	126	145	149	157	157	151	132	111
		有楽町電気ビル		96	96	107	115	126	144	152	170	170	163	135	107	
	中央区	小伝馬町ビル	104	104	104	107	114	114	121	121	154	164	157	146	132	
		共同（茅場町2丁目）														
		ビュレックス京橋														
		銀座一丁目イースト														
		銀座三和ビル					116	124	129	135	145	145	143	112	98	
		銀座 E Mビル					135	135	141	149	157	157	149	138	119	
		晴海フロント														
		晴海センタービル										174	174	167	148	
	港区	赤坂パークビル														
		青山クリスタル	104	102	100	106	116	127	129	139	145	145	141	127	104	
		クローバー芝公園														
		汐留ビル														109
		芝二丁目大門ビル	121	121	121	136	150	154	161	164	171	175	175	164	143	
		コスモ金杉橋ビル	119	119	119	127	138	146	154	162	169	177	177	154	127	
	新宿区	新宿イースト														
		新和ビル				103	108	113	133	144	149	149	149	128	103	
		オペラシティ						134	147	153	157	157	153	130	106	
	台東区	T I X U E N O														
	品川区	東五反田1丁目ビル			123	137	137	140	140	147	153	153	153	140	127	
		大崎フロントタワー														
	大田区	大森駅東口ビル	127	123	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	
	渋谷区	代々木1丁目ビル						122	136	150	156	158	161	161	139	111
		グウィンチ原宿	131	125	125	125	125	142	142	142	142	142	142	142	136	111
		神宮前 M Sビル		102	100	100	102	122	129	138	138	142	138	129	100	
		渋谷クロスタワー	87	87	87	98	104	118	136	136	140	140	131	115	84	
		恵比寿ネオナート		89	91	100	107	120	130	135	141	141	133	111	85	
		ハーモニータワー					122	128	133	144	150	150	150	139	117	
	豊島区	大塚東池袋ビル	104	104	96	96	96	96	96	100	117	117	122	122	117	
		池袋二丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	112	108	
		池袋 Y Sビル					103	110	117	127	133	137	137	130	110	
その他都市	八王子市	八王子ファースト					114	114	114	114	114	118	118	114	105	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	96	96	83	83	100	100	109	113	117	117	117	109	91	
	横浜市	M Mパークビル												127	123	107
		クイーンズ														
	川崎市	川崎砂子ビル	108	104	104	104	104	104	104	104	108	108	108	104	96	
		武蔵小杉 S T Mビル												100	94	88
	札幌市	8・3スクエア										96	100	100	100	96
		定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	
	仙台市	東二番丁														
		仙台ホーンビル	156	150	144	144	147	156	156	156	159	159	159	144	131	
		A E R														
	金沢市	金沢パークビル	104	100	100	100	100	98	110	110	110	110	108	100	92	
		錦パークビル								146	146	146	142	138	129	
		広小路プレイス														
		名古屋広小路ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	
	名古屋市	名古屋御園ビル		150	150	150	150	159	153	153	153	153	153	147	147	
		四条丸														
	京都市	梅田スクエア														
		新藤田ビル													127	123
		堺筋本町ビル	144	139	122	122	128	139	150	161	161	161	156	144	128	
		御堂筋ダイワビル	139	122	117	117	126	135	161	161	165	165	161	143	117	
	尼崎市	尼崎フロント														
	岡山市	リットシティ							93	93	93	93	93	90	90	
	広島市	N H K 広島ビル			93	93	93	96	107	107	107	111	111	111	104	
		東晴天神ビル	105	100	95	95	95	95	100	100	105	105	105	105	95	
	福岡市	天神クリスタル					108	108	113	113	113	113	108	96	88	
		日之出天神ビル	108	92	85	85	85	88	96	96	96	96	96	96	88	

(注1) 年2回(6月・12月)シービーアールイー株式会社へJREの保有物件に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。
(注2) 日本プランズウィックビル(底地)は除いている。

各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値: 指数)の推移														ビル名	エリア							
'09/12	'10/06	'10/12	'11/06	'11/12	'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	'14/06	'14/12	'15/06	'15/12	'16/06									
89	86	84	81	81	81	84	88	91	93	95	96	98	100	元氣プラザ	千代田区	東京23区						
109	100	100	94	91	91	91	91	91	91	94	94	97	100	北の丸スクエア								
108	100	93	88	85	85	88	88	88	88	90	93	98	100	M D 神田ビル								
									95	95	96	99	100	神田橋パークビル								
														大手町 F C N								
														二番町ガーデン								
														三菱 U F J 信託ビル								
														ビュレックス麹町								
102	94	89	89	85	85	85	85	85	87	89	94	98	100	山王グランドビル								
100	94	93	91	87	87	87	89	89	89	91	94	96	100	有楽町電気ビル								
118	104	104	100	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	小伝馬町ビル	中央区							
			103	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			共同(茅場町2丁目)					
																	ビュレックス京橋					
											100	100	100	銀座一丁目イースト								
98	88	84	82	82	82	82	84	88	90	92	94	96	100	銀座三和ビル								
105	95	95	89	86	86	86	86	89	89	92	95	97	100	銀座 E Mビル								
																	晴海フロント					
137	122	119	115	100	96	96	96	96	96	100	100	100	100	晴海センタービル								
				84	84	84	86	88	90	92	94	98	100	赤坂パークビル			港区					
94	88	88	86	82	82	84	86	86	88	92	96	100	100	100					青山クリスタル			
											100	100	100	クローバー 芝公園								
98	93	90	88	88	88	90	90	91	93	97	97	98	100	汐留ビル								
121	104	96	96	93	93	93	93	93	93	93	93	96	100	芝二丁目大門ビル								
119	104	96	96	92	92	92	92	92	92	92	92	100	100	100	コスモ金杉橋ビル							
										98	98	100	100	新宿イースト	新宿区							
97	95	85	85	79	79	82	82	82	85	87	92	100	100	100					新和ビル			
102	98	98	96	89	87	87	85	87	91	94	96	98	100	100					オペラシティ			
					93	93	93	93	93	95	95	100	100	100	T I X U E N O	台東区			品川区			
113	103	100	97	90	90	90	90	90	90	90	93	97	100	100	東五反田1丁目ビル							
															大崎フロントタワー							
112	112	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	大森駅東口ビル	大田区						
106	103	97	92	89	89	89	89	89	89	92	94	97	100	100	代々木1丁目ビル	渋谷区						
103	100	97	97	97	97	97	97	97	97	97	100	100	100	100	100			ダヴィンチ原宿				
93	91	89	84	84	84	87	87	89	96	96	98	100	100	100	100			神宮前 M Sビル				
80	80	80	80	76	78	80	84	87	91	95	96	98	100	100	100			渋谷クロスタワー				
83	81	78	78	78	78	80	83	87	91	94	96	98	100	100	100			恵比寿ネオオート				
103	103	97	94	92	92	92	92	92	94	94	94	97	100	100	100			ハーモニータワー		中野区		
109	109	109	100	87	87	87	87	87	87	91	96	100	100	100	100			100	大塚東池袋ビル	豊島区		
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			100	100			池袋二丁目ビル
103	103	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	100	100	100			100	100			池袋 Y Sビル
100	100	100	91	91	91	91	91	91	91	91	95	100	100	100	100			100	100	八王子ファースト	八王子市	その他都市
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	96	96	100	100	100	100	100	100	さいたま浦和ビル	さいたま市			
93	93	93	93	90	90	90	90	90	90	90	93	97	100	100	100	100	100	M M パークビル	横浜市			
									81	82	85	88	97	100	100	100	100	クイーンズ	川崎市			
96	96	96	88	75	75	75	75	79	83	88	92	96	100	100	100	100	100	川崎砂子ビル				
88	88	88	82	82	82	82	82	82	82	85	88	94	100	100	100	100	100	武蔵小杉 S T Mビル				
96	96	96	96	93	93	93	93	93	93	93	95	96	100	100	100	100	100	8・3スクエア	札幌市			
105	105	105	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	定禅寺パークビル	仙台市		
						82	82	82	86	89	95	100	100	100	100	100	100	100	東二番丁			
125	113	106	106	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	仙台ホムナビル			
													97	100	100	100	100	A E R	金沢市	名古屋		
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	92	100	100	100	100	100	100	100			金沢パークビル	
121	104	104	100	100	96	94	94	94	96	96	96	100	100	100	100	100	100	100	錦パークビル			
									100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	広小路プレイス			
130	109	109	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	名古屋広小路ビル	名古屋市		
141	124	124	112	112	100	100	94	94	97	97	97	100	100	100	100	100	100	100	名古屋御園ビル			
									84	87	90	97	100	100	100	100	100	100	四条島丸			
												98	98	100	100	100	100	100	梅田スクエア	京都市	大阪市	
108	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	100	100	100	100			新藤田ビル
117	106	106	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	堺筋本町ビル		
109	109	109	109	109	109	109	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	御堂筋ダイワビル		
											100	100	100	100	100	100	100	100	100	尼崎フロント	尼崎市	岡山市
86	86	86	86	86	86	88	88	88	88	90	91	100	100	100	100	100	100	100	100	リットシティ		
100	100	100	98	98	98	98	98	98	98	98	100	100	100	100	100	100	100	100	100	N H K 広島ビル		
90	90	90	88	88	88	88	88	88	88	88	95	100	100	100	100	100	100	100	100	100	東晴天神ビル	
79	79	79	79	79	79	79	79	83	88	96	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	天神クリスタル	
85	85	85	85	81	81	81	81	85	87	92	96	96	100	100	100	100	100	100	100	100	100	日之出天神ビル

前回調査時より査定賃料が上昇

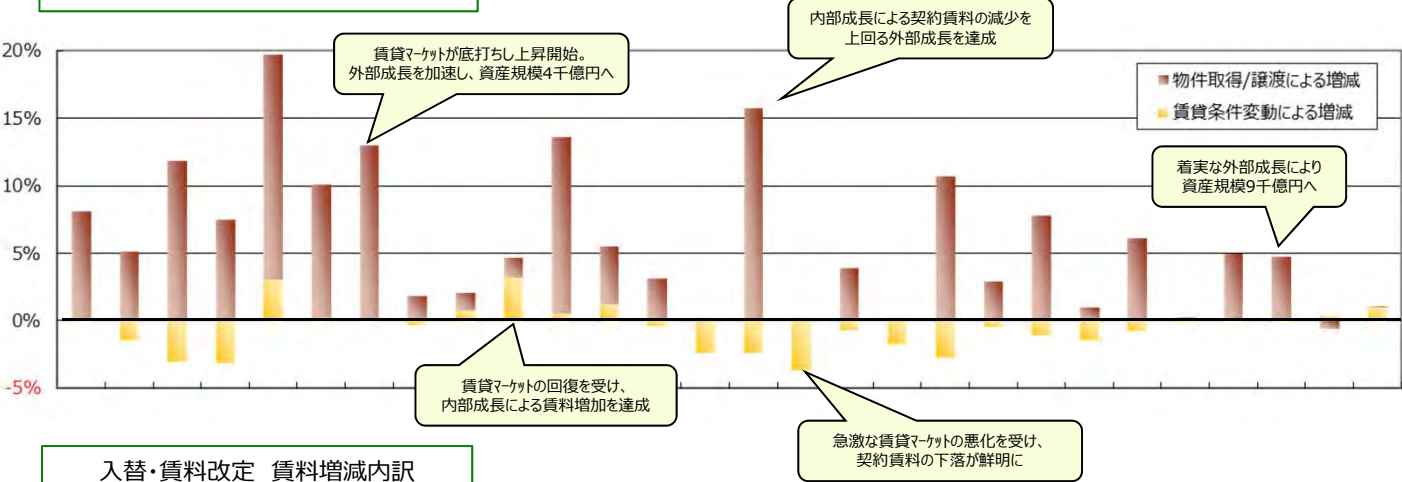
前回調査時より査定賃料が下落

契約賃料月額増減

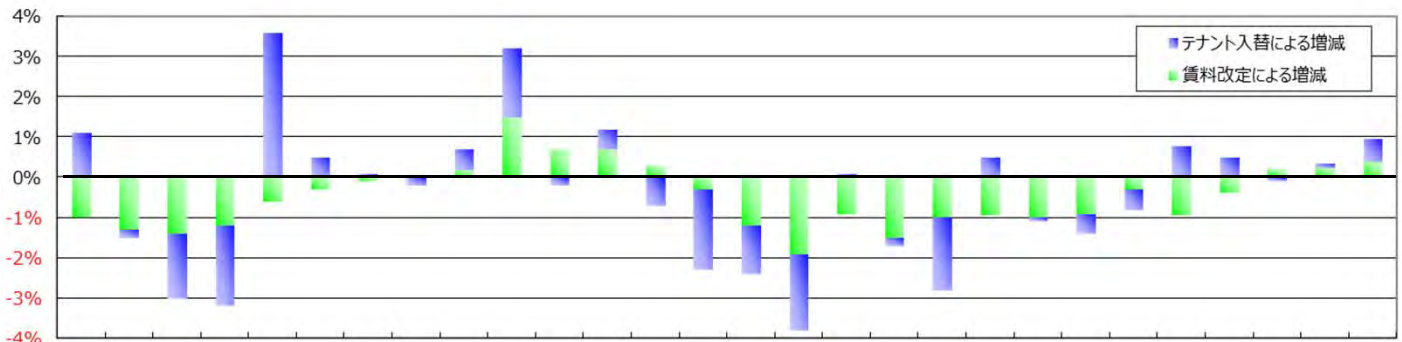
* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期
前期末比増減率 … I + II	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%	4.7%	-0.3%	1.0%
物件取得/譲渡による増減 … I (= ① + ②)	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	-0.7%	0.0%
物件取得による増加 … ①	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	0.0%	0.0%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.7%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (= ③ + ④)	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.9%
テナント入替による増減 … ③ (= a + b)	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%	-0.1%	0.1%	0.5%
貸付による増加 … a	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%	1.5%	2.5%	2.5%
返室による減少 … b	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%	-1.6%	-2.4%	-1.9%
賃料改定による増減 … ④ (= c + d)	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%	0.2%	0.2%	0.4%
増額改定による増加 … c	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%
減額改定による減少 … d	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%	-0.1%	-0.1%	-0.0%

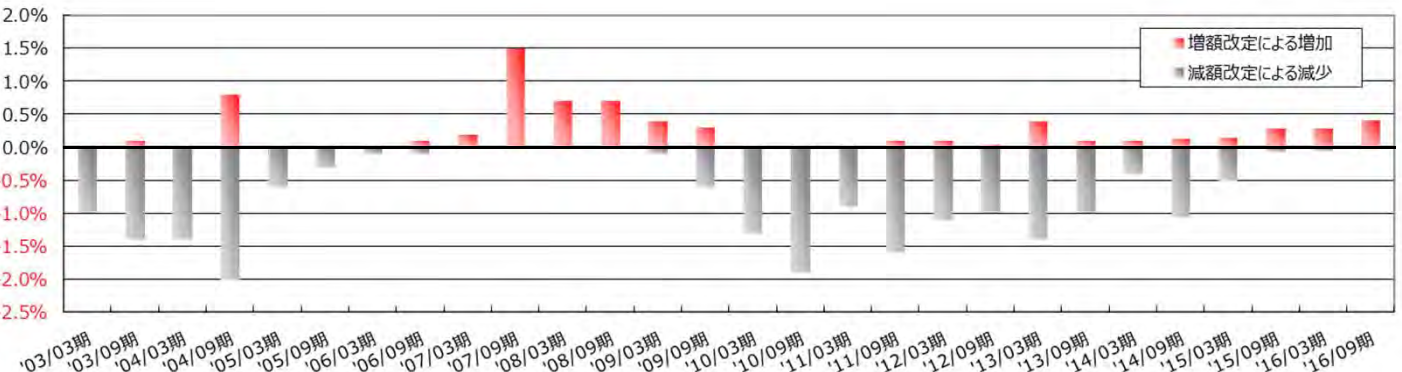
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



入替・賃料改定 賃料増減内訳



増額・減額 賃料増減内訳



賃料増減額改定の推移

月額賃料に係る『増額』改定実績

●増額改定については、サンプル数の少ない'05/09月期以前の数値は記載していない
(千円・月額)

	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258	1,169
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954	165
ポートフォリオ全体			678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,101	12,198	8,718	1,213	1,335

	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期
東京23区	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209	15,851
その他都市	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030	3,204
ポートフォリオ全体	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239	19,056

月額賃料に係る『減額』改定実績

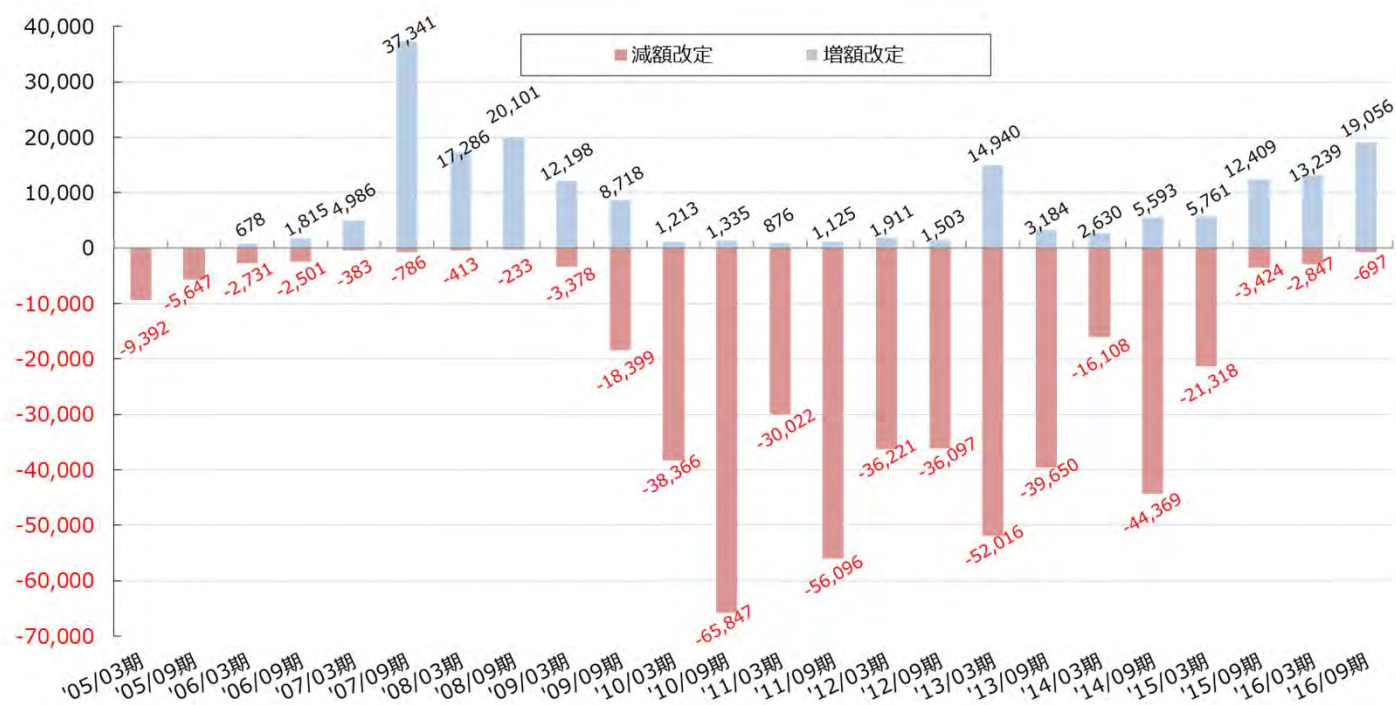
(千円・月額)

	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211	-49,726
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155	-16,121
ポートフォリオ全体	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399	-38,366	-65,847

	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期
東京23区	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145	-169
その他都市	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702	-528
ポートフォリオ全体	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847	-697

ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

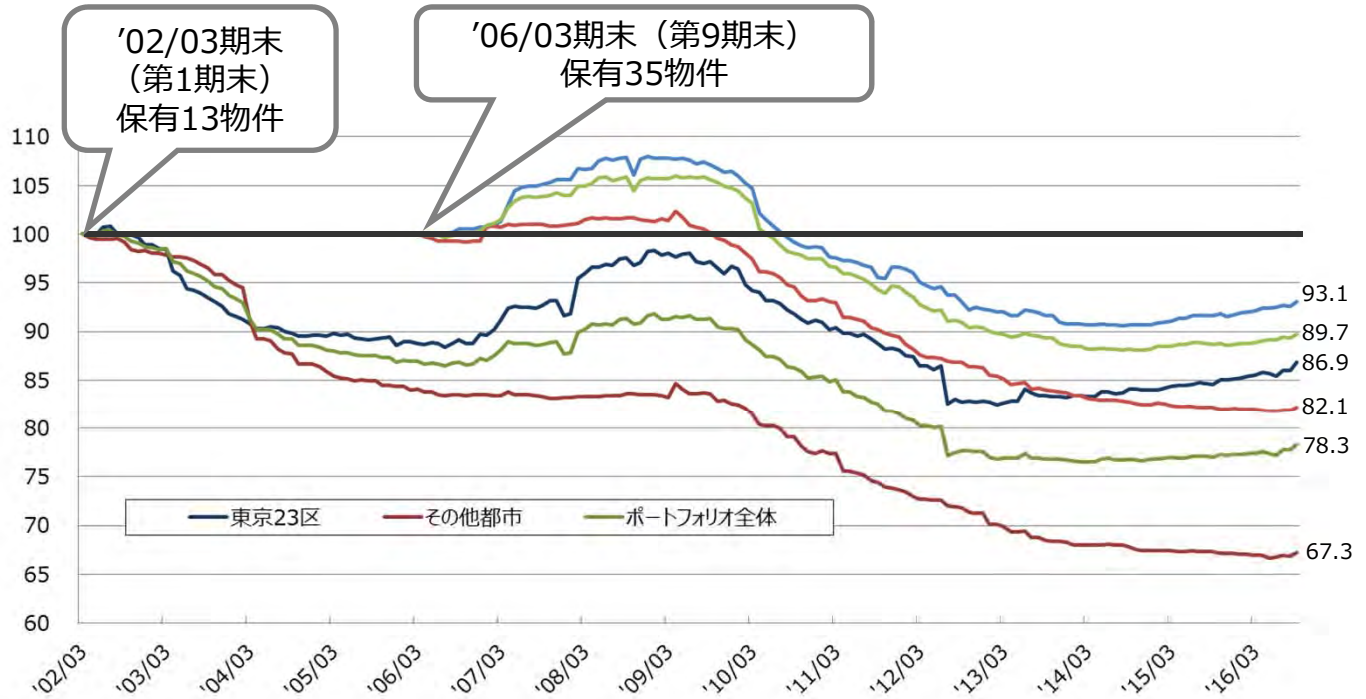
(千円・月額)



平均賃料水準の推移

平均賃料水準の推移

- 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）の契約ベースの平均賃料を「100」とした場合の推移



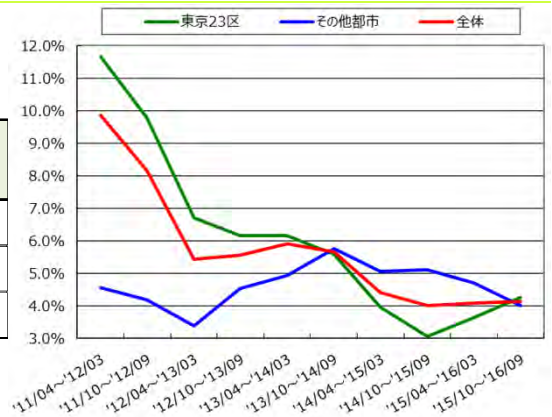
MEMO

テナント入替の状況（面積・単価）

年間テナント入替率

	'11/04 ～ '12/03	'11/10 ～ '12/09	'12/04 ～ '13/03	'12/10 ～ '13/09	'13/04 ～ '14/03	'13/10 ～ '14/09	'14/04 ～ '15/03	'14/10 ～ '15/09	'15/04 ～ '16/03	'15/10 ～ '16/09
東京23区	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%	4.3%
その他都市	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%	4.0%
全体	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%	4.1%

* 年間テナント入替率：入替面積（年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積）／
 {（当期末賃貸面積＋前々期末賃貸面積）× 1/2} と仮定して計算

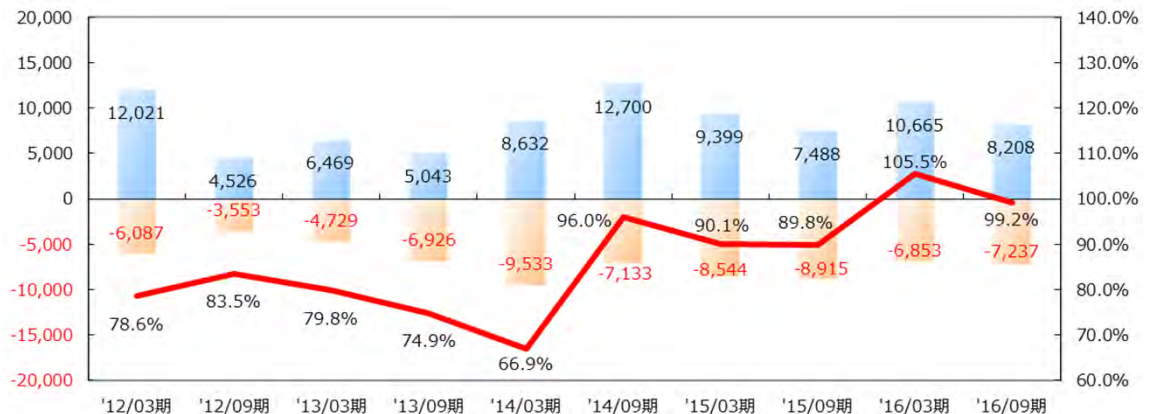


貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

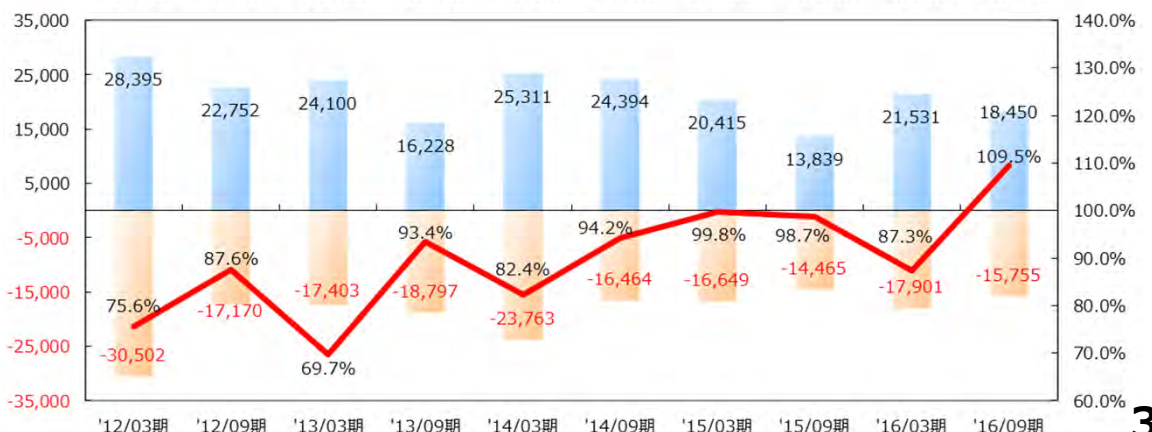
東京23区



その他都市

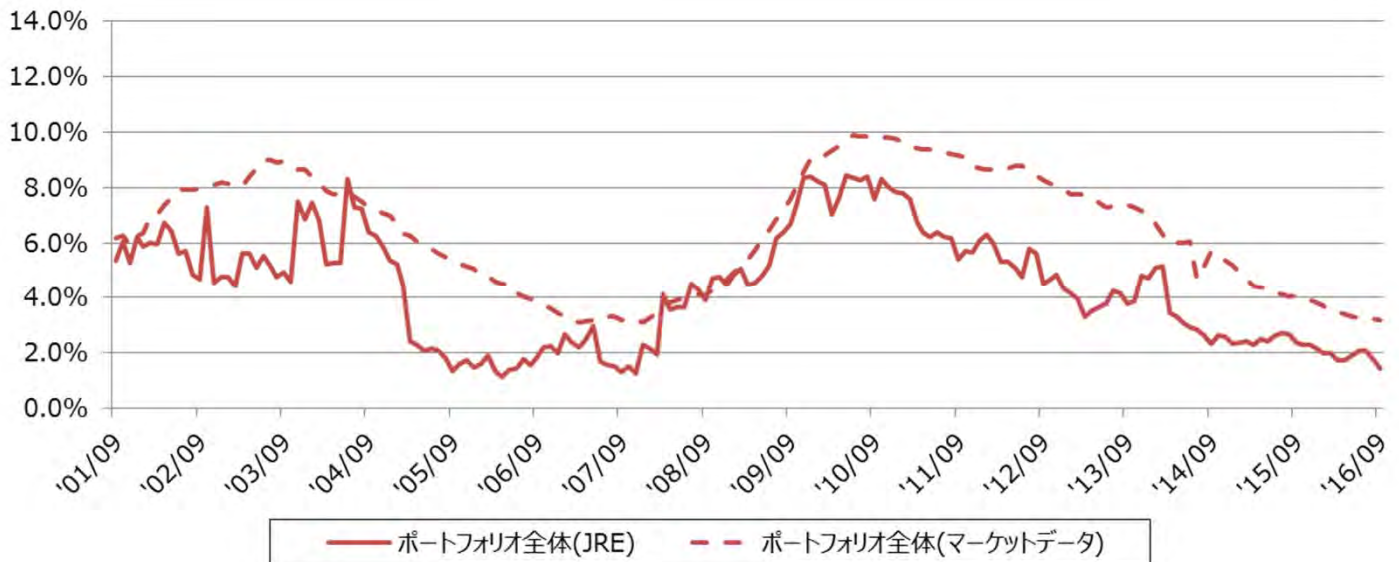


ポートフォリオ全体

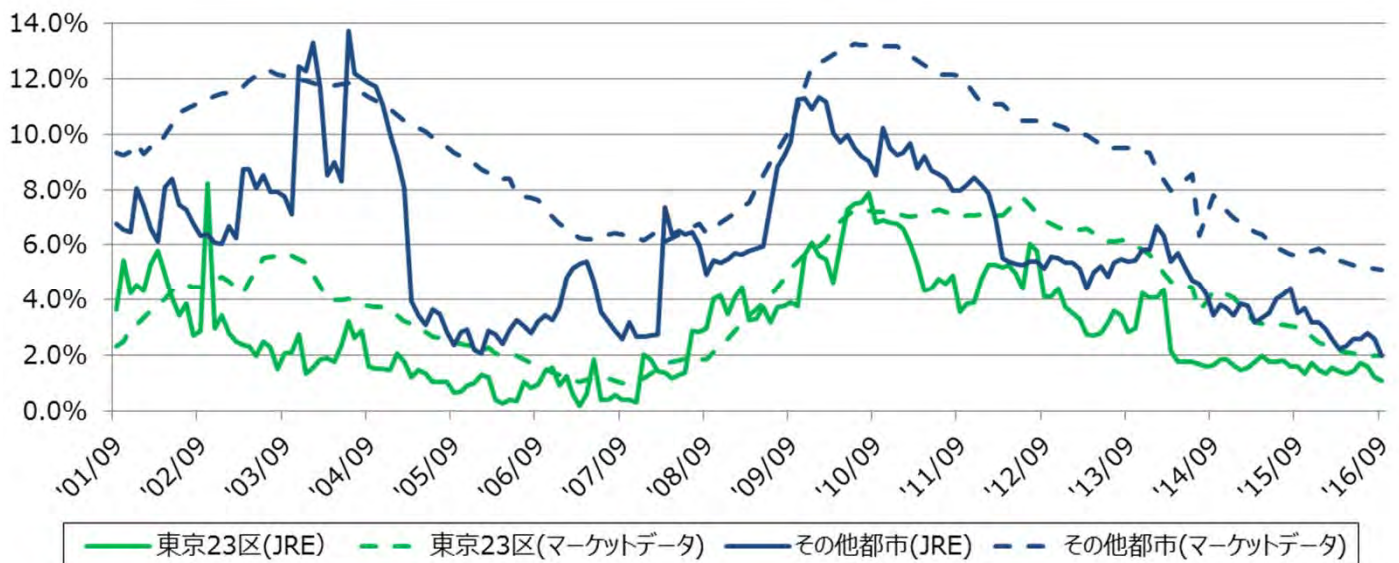


ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

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)

JRE保有ビル	賃貸可能面積 (㎡)	ビル空室率	該当オフィスエリア	エリア空室率
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%

$$⑥ = (① \times ④ + ② \times ⑤) \div ③$$

$$⑨ = (① \times ⑦ + ② \times ⑧) \div ③$$

* 平均空室率はシービーアールイー(株)のデータを基にジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)にて作成。

* シービーアールイー(株)データの調査対象は、2011年6月まで全ビル、2012年12月まで延床面積500坪以上のビル、2013年1月からは新しいエリア区分、および延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルのデータを使用。

* シービーアールイー(株)の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月からは空室率の算出・比較対象から外している。

マーケット水準を下回る空室率を維持

3. 外部成長

'16年9月期 追加取得資産（名古屋）

錦パークビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地：愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
- 面積：＜土地＞ 2,170.45㎡ ＜建物＞ 25,091.91㎡
- 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4階付22階建
- 建築時期：1995年8月
- 所有形態：不動産 土地：所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の36,729）
建物：区分所有権（共有持分）
1階～20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分1,000,000分の37,003
*建物所有割合：3.1047%
*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：68.63831%→71.74301%
- 賃貸可能面積：487㎡（追加取得持分（3.1047%）にかかる数値）
*JRE所有持分全体10,338㎡（追加取得後）
- 入居率：96.3% *2016年9月末時点の入居率

取引概要

- 取得先：個人3名
- 取得価格：175百万円
- 鑑定評価額：203百万円
（2016年3月1日時点）
- 取得日：2016年4月1日

収支想定

<NOI 想定> 年間 14百万円
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 2百万円
（定常稼働時）

'17年3月期 新規取得資産（金沢）

金沢上堤町ビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地： 石川県金沢市上堤町1-15
- 面積： <土地> 1,561.80㎡ <建物> 9,619.96㎡
- 構造： 鉄骨造陸屋根地上11階建
- 建築時期： 2009年8月
- 所有形態： 不動産 土地：所有権
建物：所有権
- 賃貸可能面積： 7,206.64㎡
- 入居率： 97.7%

取引概要

- 取得先： 清水建設株式会社
- 取得価格： 2,780百万円
- 鑑定評価額： 2,960百万円
(2016年9月1日時点)
- 取得日： 2016年10月3日

収支想定

<NOI 想定> 年間 178百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 90百万円
(定常稼働時)

外部成長（物件の取得検討状況）

物件取得・譲渡の実績

(百万円)

	上場時 ～'01/09	'02/03期 '01/10～'02/03	'02/09期 '02/04～'02/09	'03/03期 '02/10～'03/03	'03/09期 '03/04～'03/09	'04/03期 '03/10～'04/03	'04/09期 '04/04～'04/09	'05/03期 '04/10～'05/03	'05/09期 '05/04～'05/09	'06/03期 '05/10～'06/03	'06/09期 '06/04～'06/09
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003

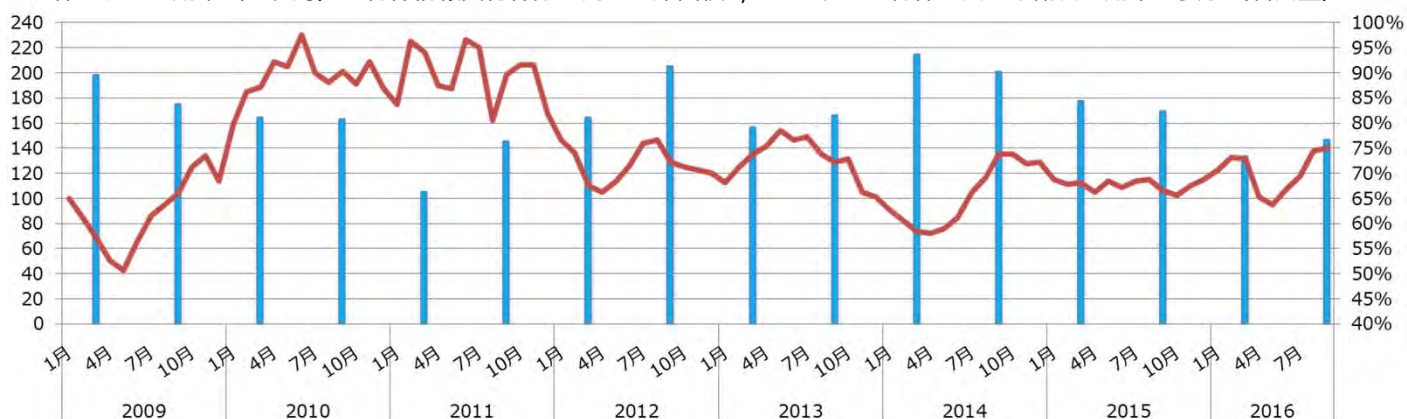
	'07/03期 '06/10～'07/03	'07/09期 '07/04～'07/09	'08/03期 '07/10～'08/03	'08/09期 '08/04～'08/09	'09/03期 '08/10～'09/03	'09/09期 '09/04～'09/09	'10/03期 '09/10～'10/03	'10/09期 '10/04～'10/09	'11/03期 '10/10～'11/03	'11/09期 '11/04～'11/09	'12/03期 '11/10～'12/03
取得	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	—	77,026	2,645	16,710	—	60,800
譲渡	41,900	1,770	—	—	—	—	1,507	—	—	3,160	—

	'12/09期 '12/04～'12/09	'13/03期 '12/10～'13/03	'13/09期 '13/04～'13/09	'14/03期 '13/10～'14/03	'14/09期 '14/04～'14/09	'15/03期 '14/10～'15/03	'15/09期 '15/04～'15/09	'16/03期 '15/10～'16/03	'16/09期 '16/04～'16/09	累計
取得	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	—	175	967,267
譲渡	—	—	1,220	—	—	—	—	4,366	—	60,926

物件情報数の推移

取得環境が厳しさを増している中でも、一定数の物件情報を安定的に収集。

- 折れ線グラフ：物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2009年1月を「100」として指数化したもの（左目盛）
- 棒グラフ：期中（6ヶ月）の物件情報受付件数の内、延床面積3,000㎡以上の物件が占める割合を期末に表示（右目盛）



2015年度

地域	'15年9月期（第28期）							'16年3月期（第29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	9	12	11	11	8	12	63	9	18	13	13	16	9	78	141	74.2%
地方都市	5	6	3	3	5	0	22	2	6	5	7	5	2	27	49	25.8%
総計	14	18	14	14	13	12	85	11	24	18	20	21	11	105	190	100.0%

2016年度

地域	'16年9月期（第30期）							比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	
首都圏	10	10	15	16	19	10	80	71.4%
地方都市	0	3	9	6	10	4	32	28.6%
総計	10	13	24	22	29	14	112	100.0%

MEMO

外部成長（Deal Sources）



スポンサーとの
太いパイプラインにより
安定的に優良な物件を取得

スポンサー等からの取得・紹介

スポンサー等からの相対取得（注1）

*** 41件**（注2）
*** 422,849百万円**



晴海フロント



赤坂パークビル

スポンサーからの紹介（相対）

*** 13件**
*** 94,687百万円**



汐留ビルディング
（2008年12月取得分）

スポンサー以外からの相対取得

*** 32件**（注2）
*** 210,097百万円**



名古屋広小路ブレイス

相対取引による
取得は全体の

75.2%

* 物件取得価格ベース

相対取引による取得

(’16年9月期末現在)

取引形態	件数	金額（億円）
相対取引	86件 (86.9%)	7,276 (75.2%)
スポンサー等からの取得	41件 (41.4%)	4,228 (43.7%)
スポンサーの紹介による取得	13件 (13.1%)	946 (9.8%)
上記以外の相対取引による取得	32件 (32.3%)	2,100 (21.7%)
入札	13件 (13.1%)	2,396 (24.8%)
スポンサー等からの取得	3件 (3.0%)	508 (5.3%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.0%)	1,161 (12.0%)
上記以外の入札による取得	8件 (8.1%)	726 (7.5%)
合計	99件 (100.0%)	9,672 (100.0%)

スポンサー等からの入札取得 (注1)

*** 3件**
*** 50,800百万円**



MMパークビル

スポンサー等からの
取得・紹介は全体の

70.8%

* 物件取得価格ベース

スポンサーからの紹介（入札）

*** 2件**
*** 116,155百万円**



北の丸スクエア

スポンサー以外からの取得・紹介

スポンサー以外からの入札取得

*** 8件**
*** 72,678百万円**

梅田スクエアビルディング
A E R

入札による取得

- (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2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、第一生命保険株式会社）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」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれ同日付でスポンサー他1社から持分を取得しているため、スポンサー1件・スポンサー以外1件の計2件の取引として計算。

外部成長（新規取得物件の基準）

地理的条件

首都圏に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

東京を中心とした
首都圏に70%以上

その他都市は
30%以下



構 造

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耐震性能

新耐震基準に適合



物件規模

建物延床面積
3,000㎡以上を目安

延床面積10,000㎡を超える
大規模ビルは 40棟
* 1棟全体の面積

3,000㎡以上の物件
を取得



上記の基準をクリアする優良な物件のみを取得することで、
ポートフォリオの質の維持・向上を図る

4. 財務戰略

有利子負債の状況（'16年9月期末）

'16年9月期末の状況

有利子負債合計 356,350百万円

長期固定有利子負債比率 87.2%

有利子負債平均利率 0.75%

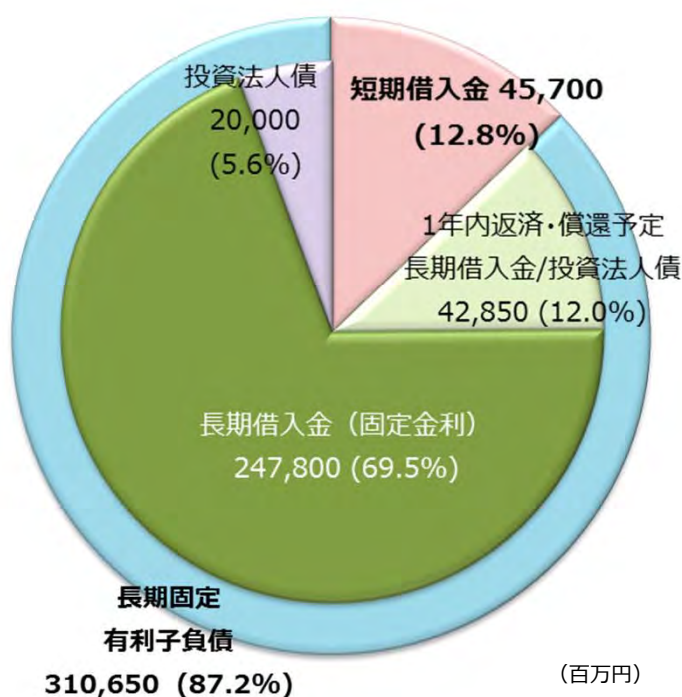
有利子負債全体の残存年数 3.54年

長期・短期の内訳

(百万円)

短期借入金	45,700
1年内返済予定長期借入金	42,850
長期借入金（固定金利）	247,800
借入金合計	336,350
投資法人債	20,000
投資法人債合計	20,000

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.07%	0.41年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	1.10%	0.57年
長期借入金+投資法人債	0.81%	4.55年



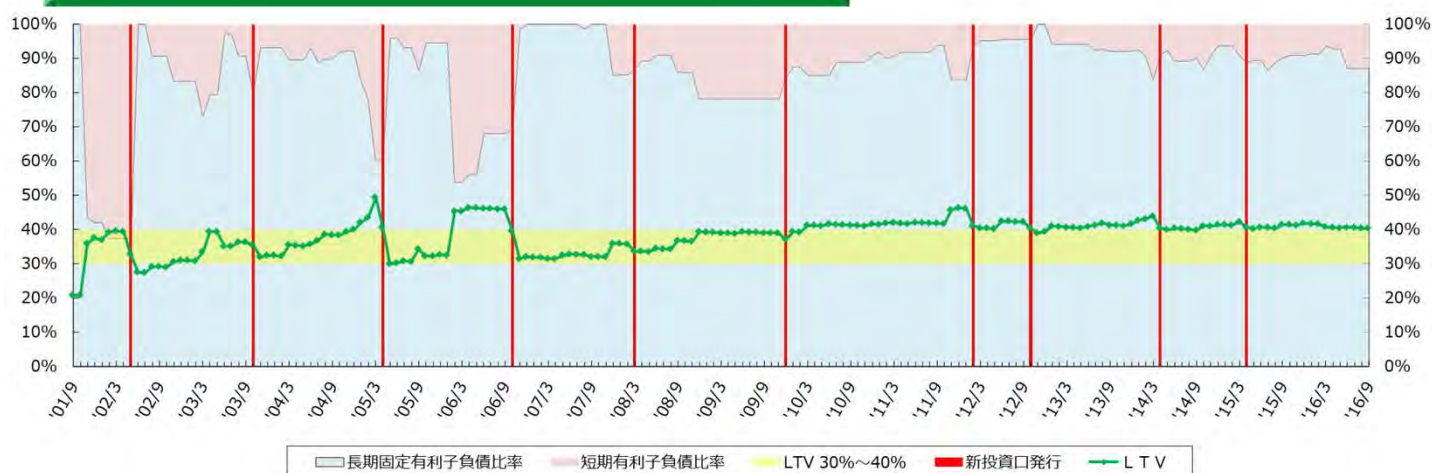
金融機関別借入残高

(百万円)

三菱UFJ信託銀行	57,000
みずほ銀行	47,000
三菱東京UFJ銀行	47,000
三井住友信託銀行	36,000
日本政策投資銀行	16,350
信金中央金庫	14,000
福岡銀行	10,000
農林中央金庫	10,000
新生銀行	10,000
伊予銀行	6,500
中国銀行	6,000
りそな銀行	6,000
太陽生命保険	5,500
第一生命保険	5,000
三井住友銀行	5,000
八十二銀行	4,000
広島銀行	3,000
みずほ信託銀行	3,000
山口銀行	3,000
群馬銀行	2,000
日本生命保険	2,000
西日本シティ銀行	2,000
山梨中央銀行	2,000
第四銀行	1,500
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000
七十七銀行	1,000
第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000
第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000
第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500

L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散

L T V（総資産有利子負債比率）の推移



* L T V (%) = 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

L T Vを安定して低位に保つことにより、財務の健全性を確保

有利子負債の借入余力

('16年9月期末現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
883,633	356,350	40.3%	LTV45%まで	75,063
			LTV40%まで	-4,827

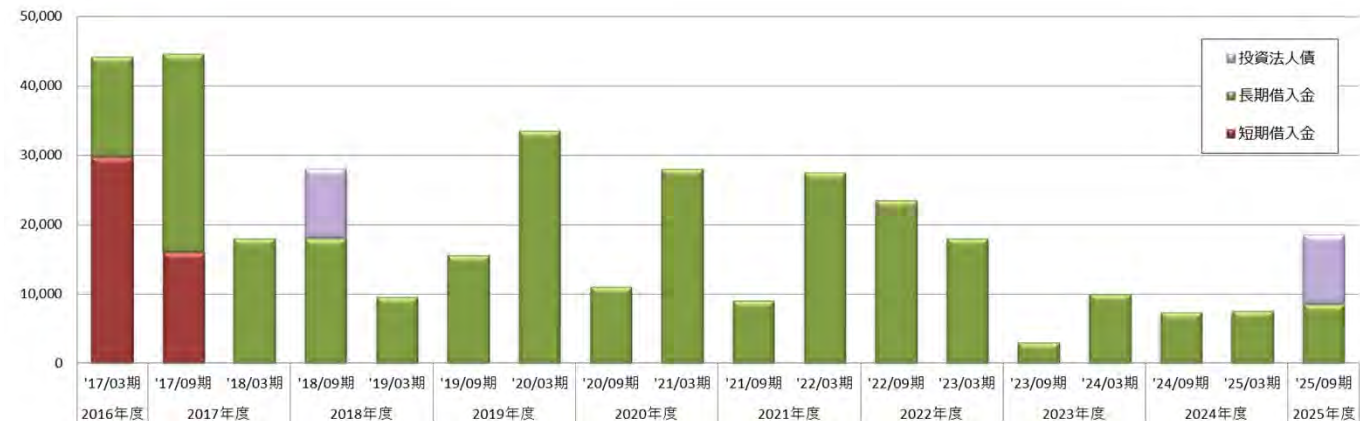
有利子負債返済期日の分散状況

('16年9月期末現在)

(百万円)

	2016年度 (6ヶ月以内)	2017年度 (1.5年)	2018年度 (2.5年)	2019年度 (3.5年)	2020年度 (4.5年)	2021年度 (5.5年)	2022年度 (6.5年)	2023年度 (7.5年)	2024年度 (8.5年)	2025年度 (9.5年)	合計
短期借入金	29,700	16,000	-	-	-	-	-	-	-	-	45,700
長期借入金	14,350	46,500	27,500	49,000	39,000	36,500	41,500	13,000	14,800	8,500	290,650
投資法人債	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	20,000
合計	44,050	62,500	37,500	49,000	39,000	36,500	41,500	13,000	14,800	18,500	356,350

(百万円)



有利子負債一覧（'16年9月期末）

有利子負債一覧

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	七十七銀行	'16/01/07	1,000	0.0718	'17/01/10	1 年
	三菱東京 U F J 銀行	'16/03/02	1,500	0.0718	'17/03/02	1 年
	みずほ銀行	'16/03/25	5,500	0.0718	'17/03/27	1 年
	三井住友信託銀行	'16/03/31	1,700	0.07	'17/03/31	1 年
	みずほ銀行	'16/04/01	5,500	0.0718	'17/04/03	1 年
	三菱東京 U F J 銀行	'16/04/01	3,500	0.0718	'17/04/03	1 年
	三菱 U F J 信託銀行	'16/04/04	3,000	0.0718	'17/04/04	1 年
	三菱 U F J 信託銀行	'16/06/23	5,000	0.0718	'16/12/26	0.5 年
	みずほ銀行	'16/06/23	5,000	0.0718	'16/12/26	0.5 年
	三菱東京 U F J 銀行	'16/06/23	5,000	0.0718	'16/12/26	0.5 年
	三井住友信託銀行	'16/06/23	5,000	0.0718	'16/12/26	0.5 年
	新生銀行	'16/09/01	2,000	0.0718	'17/09/01	1 年
	信金中央金庫	'16/09/01	1,000	0.0718	'17/09/01	1 年
	りそな銀行	'16/09/01	1,000	0.0718	'17/09/01	1 年
	合 計		45,700	0.07 (平均利率)	0.41 年 (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年内返済予定 長期借入金	第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30	8 年
	日本政策投資銀行 (注1)	'10/03/24	1,350	1.665	'17/03/24	7 年
	みずほ銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21	6 年
	りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01	6 年
	三菱 U F J 信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04	6 年
	三菱 U F J 信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01	6 年
	福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31	6 年
	信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15	5 年
	福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5 年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5 年
	伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5 年
	八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15	5 年
	福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31	5 年
	合 計		42,850	1.10 (平均利率)	0.57 年 (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金	三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17	7 年
	日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01	7 年
	三菱東京 U F J 銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26	7 年
	太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30	7 年
	三菱 U F J 信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01	7 年
	新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31	7 年
	三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26	8 年
	みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01	8 年
	三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7 年
	三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7 年
	三菱 U F J 信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8 年
	みずほ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8 年
	三菱東京 U F J 銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8 年
	三菱 U F J 信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8 年
	三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8 年
	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9 年
	三菱東京 U F J 銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10 年
	三菱 U F J 信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10 年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10 年
	山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29	8 年
	八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20	5 年
	三菱 U F J 信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8 年
	三菱東京 U F J 銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8 年
	足利銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5 年
	常陽銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5 年
	信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07	7 年
	三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07	9 年
	日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10 年

(残高：百万円、利率：%)

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金	三菱東京ＵＦＪ銀行	'13/01/15	5,500	0.71	'20/01/15	7年
	信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15	7年
	三菱東京ＵＦＪ銀行	'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15	8年
	みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17	9年
	りそな銀行	'13/03/25	3,000	0.45	'18/03/26	5年
	中国銀行	'13/03/25	2,000	0.45	'18/03/26	5年
	八十二銀行	'13/03/25	1,000	0.45	'18/03/26	5年
	山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年
	信金中央金庫	'13/04/24	5,000	0.52775	'18/04/24	5年
	三菱東京ＵＦＪ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26	8年
	みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25	9年
	三菱ＵＦＪ信託銀行 (注2)	'14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29	7年
	福岡銀行 (注2)	'14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29	7年
	三井住友信託銀行 (注2)	'14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29	7年
	農林中央金庫 (注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8年
	日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
	群馬銀行 (注2)	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25	5年
	伊予銀行 (注2)	'14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24	7年
	西日本シティ銀行 (注2)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5年
	農林中央金庫 (注2)	'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8年
	広島銀行 (注2)	'14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01	5年
	伊予銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01	7年
	中国銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01	7年
	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	第1回ジェネラル・シンジケートローン (注2)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
	群馬銀行 (注2)	'14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18	5年
	山梨中央銀行 (注2)	'14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16	5年
	第2回ジェネラル・シンジケートローン (注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	みずほ信託銀行 (注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	福岡銀行	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年
	農林中央金庫 (注2)	'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27	8年
	三井住友信託銀行	'15/05/29	5,000	0.2075	'19/05/29	4年
	太陽生命保険	'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	三井住友信託銀行	'15/06/15	3,000	0.3425	'20/06/15	5年
	中国銀行 (注2)	'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8年
	第3回ジェネラル・シンジケートローン (注2)	'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7年
	みずほ銀行	'15/09/01	2,500	0.17	'19/03/01	3.5年
	三菱東京ＵＦＪ銀行	'15/09/01	5,000	0.2	'19/09/02	4年
	三菱東京ＵＦＪ銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年
	三菱ＵＦＪ信託銀行	'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9年
	日本政策投資銀行	'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01	10年
	三井住友信託銀行 (注2)	'15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02	9年
	みずほ銀行	'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01	9年
	第四銀行 (注2)	'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7年
	伊予銀行 (注2)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	八十二銀行 (注2)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	合 計		247,800	0.76 (平均利率)	4.47年 (平均残存年限)	
	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
	第9回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30	5年
	合 計		20,000	1.53 (平均利率)	5.45年 (平均残存年限)	

コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額：50,000百万円
- 契約期限：2019年9月19日
- 参加金融機関：みずほ銀行
三菱東京ＵＦＪ銀行
三井住友信託銀行
三菱ＵＦＪ信託銀行

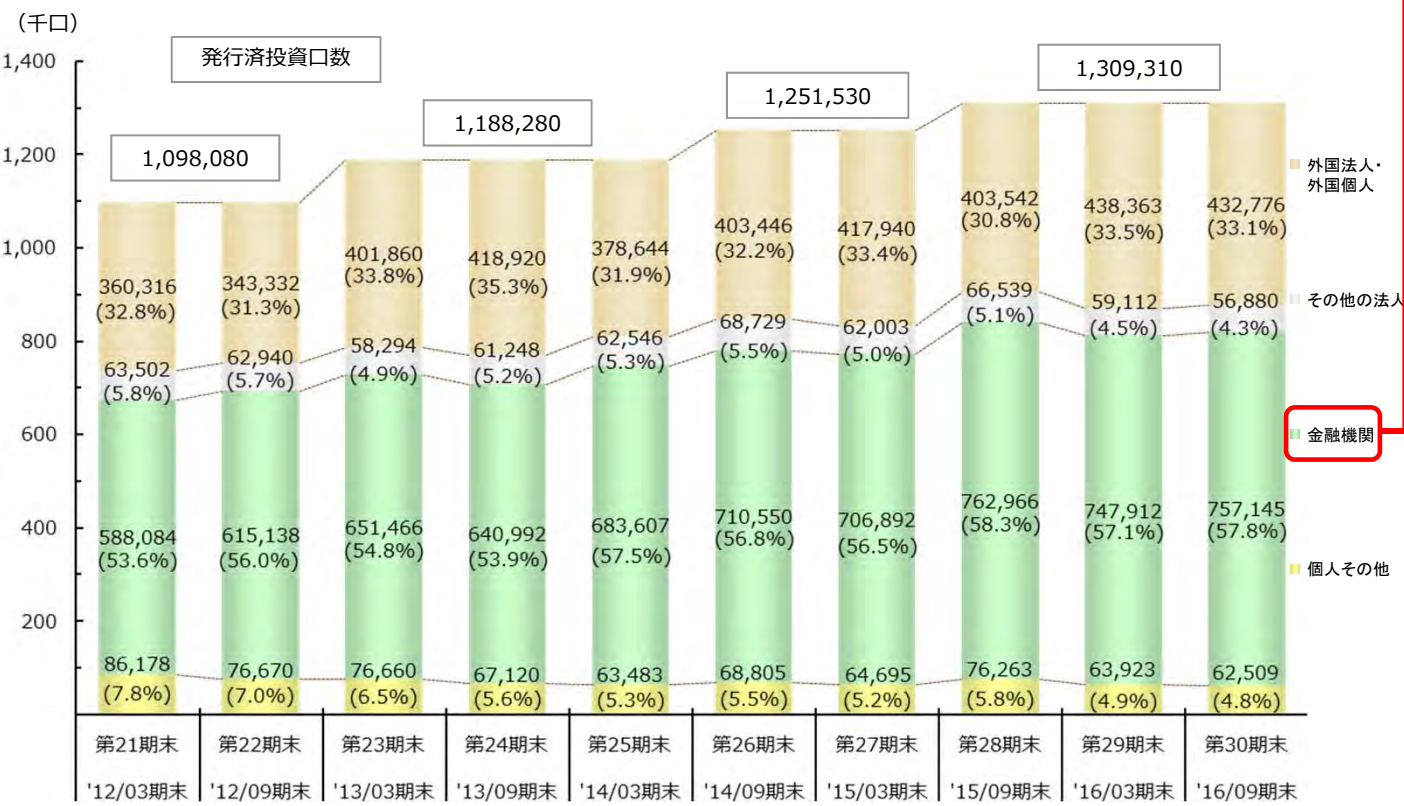
* '16年9月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

- (注1) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円（2016年9月末残存元本1,350百万円）に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終期日に1,350百万円返済予定。
- (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載。
- (注3) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスクおよび金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ（円建て・金利の固定化）後の金利を記載。

2016年9月末現在 利用残高なし

投資主データ（2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
投資口数については投資口の分割を考慮した数字を記載。）

投資主属性別 投資口数



投資口所有数 上位10社

'16年9月期末

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口 数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	237,365	18.13%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	129,151	9.86%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	97,820	7.47%
4 野村信託銀行株式会社（投信口）	52,705	4.03%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	26,487	2.02%
6 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	22,544	1.72%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	21,279	1.63%
8 株式会社中国銀行	17,970	1.37%
9 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,226	1.32%
10 三菱地所株式会社	17,120	1.31%
三井物産株式会社	3,200	0.24%

'16年3月期末

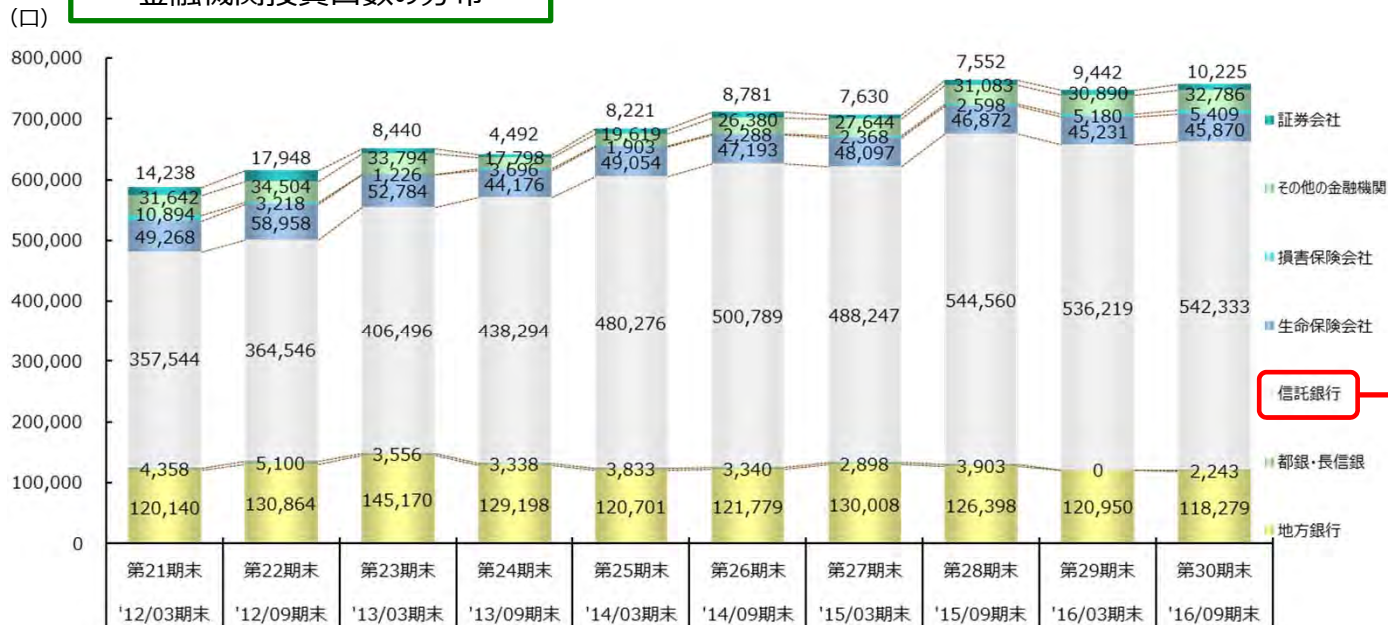
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口 数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	232,035	17.72%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	125,817	9.61%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	100,794	7.70%
4 野村信託銀行株式会社（投信口）	51,227	3.91%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	29,807	2.28%
6 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	23,178	1.77%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	22,674	1.73%
8 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	18,931	1.45%
9 株式会社中国銀行	17,970	1.37%
10 三菱地所株式会社	17,120	1.31%
三井物産株式会社	3,200	0.24%

属性別投資主数

	'16年9月期（第30期）末		'16年3月期（第29期）末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,059	92.5%	14,631	92.9%
金融機関	244	1.6%	228	1.4%
その他の法人	413	2.7%	439	2.8%
外国法人・外国個人	490	3.2%	457	2.9%
合計	15,206	100.0%	15,755	100.0%

金融機関の内訳

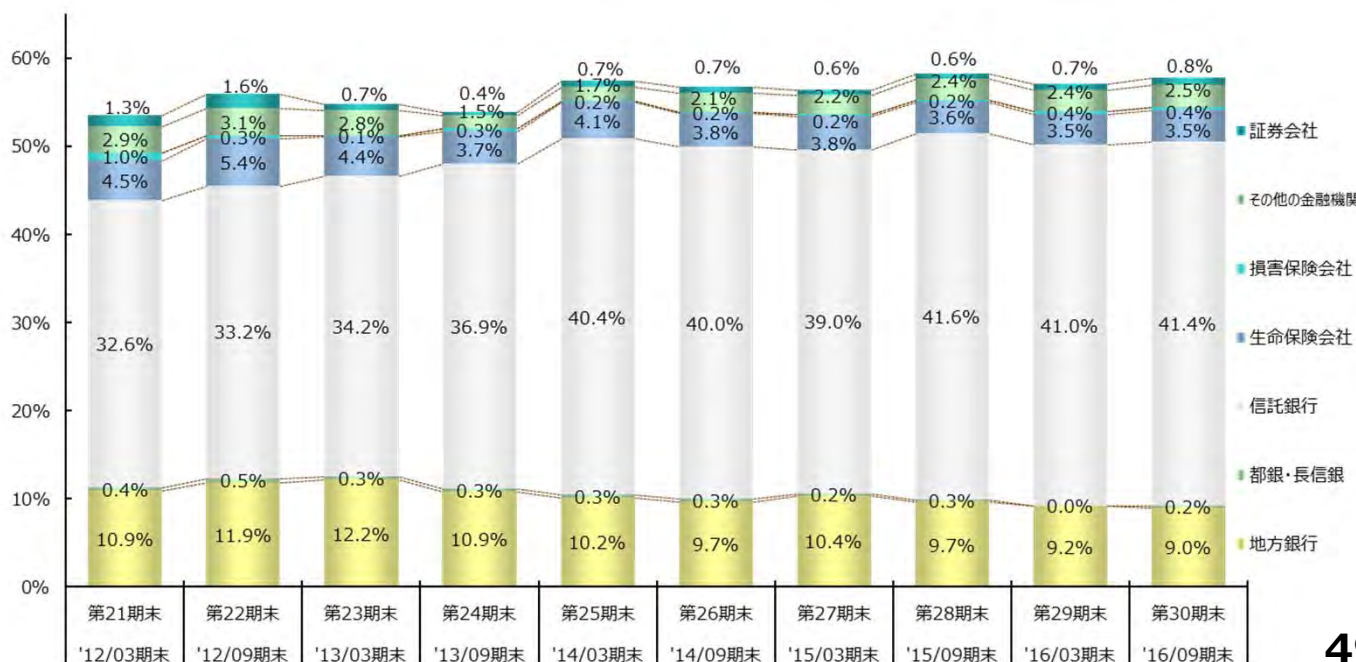
金融機関投資口数の分布



<投資信託の口数>

	第21期末 '12/03期末	第22期末 '12/09期末	第23期末 '13/03期末	第24期末 '13/09期末	第25期末 '14/03期末	第26期末 '14/09期末	第27期末 '15/03期末	第28期末 '15/09期末	第29期末 '16/03期末	第30期末 '16/09期末
発行済投資口数	1,098,080	1,098,080	1,188,280	1,188,280	1,188,280	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310
信託銀行	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219	542,333
うち、投資信託	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349	414,234
発行済投資口数に占める割合	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%	31.6%
信託銀行に占める割合	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%	76.4%

金融機関投資口数の全体に占める割合

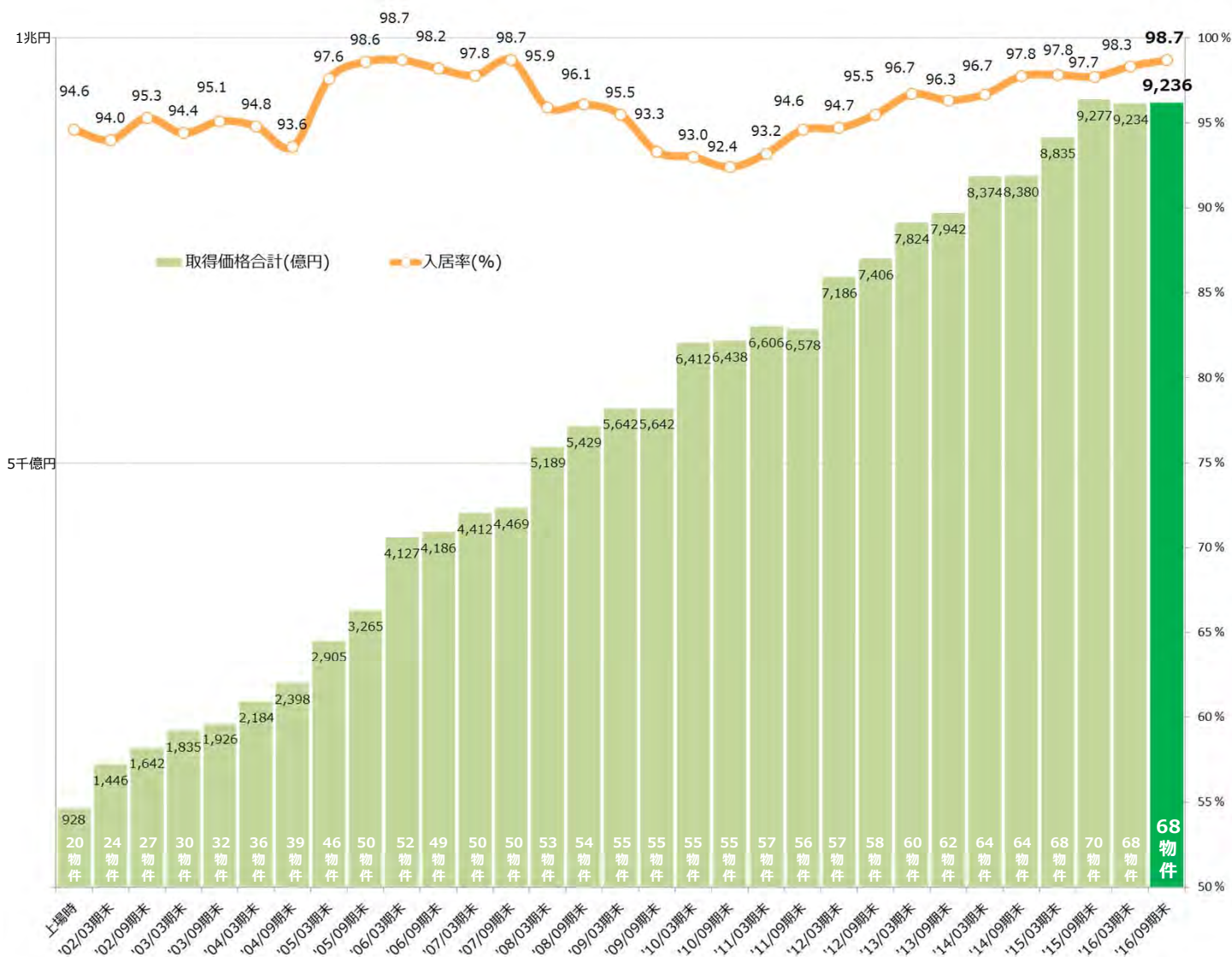


MEMO

5. ポートフォリオ情報

資産規模 と 入居率 の推移

資産規模 と 入居率 の推移



* 上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。
 * 日本ブランドウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し底地のみの所有となっているため、売却以降は入居率の算定から除いている。

**2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、
9,200億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築**

物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時（2001年9月末）
20物件

15年後

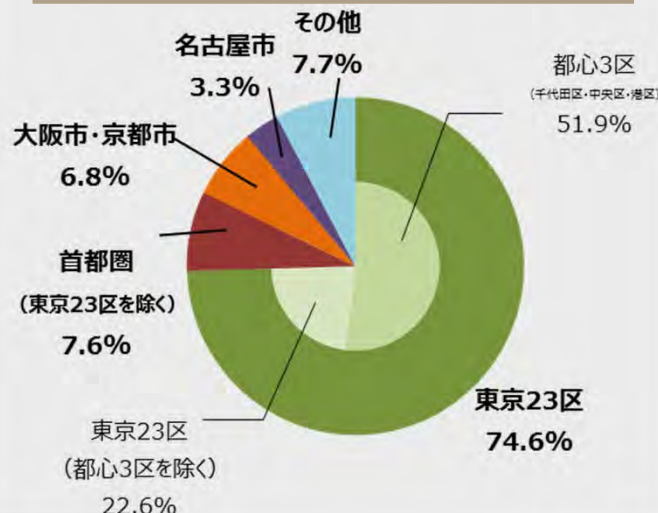
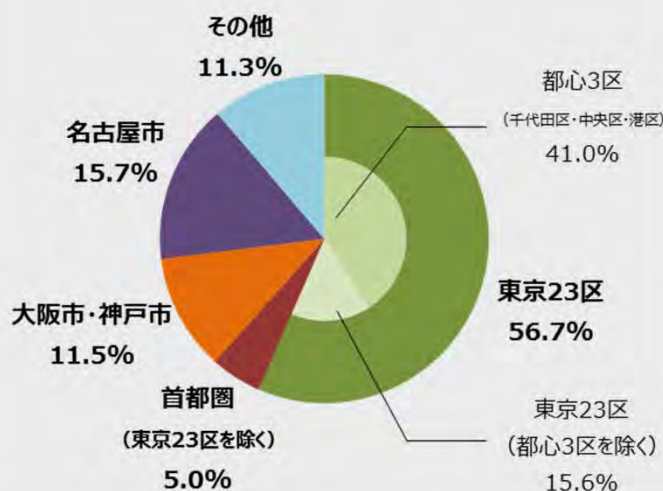
'16年9月期末
68物件

地域分散の状況

* 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、1都3県を指す。

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：923,623百万円



都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

平均築年数の推移

* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均
* 日本ブラズウィックビル（底地）は除いている

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：17.5年



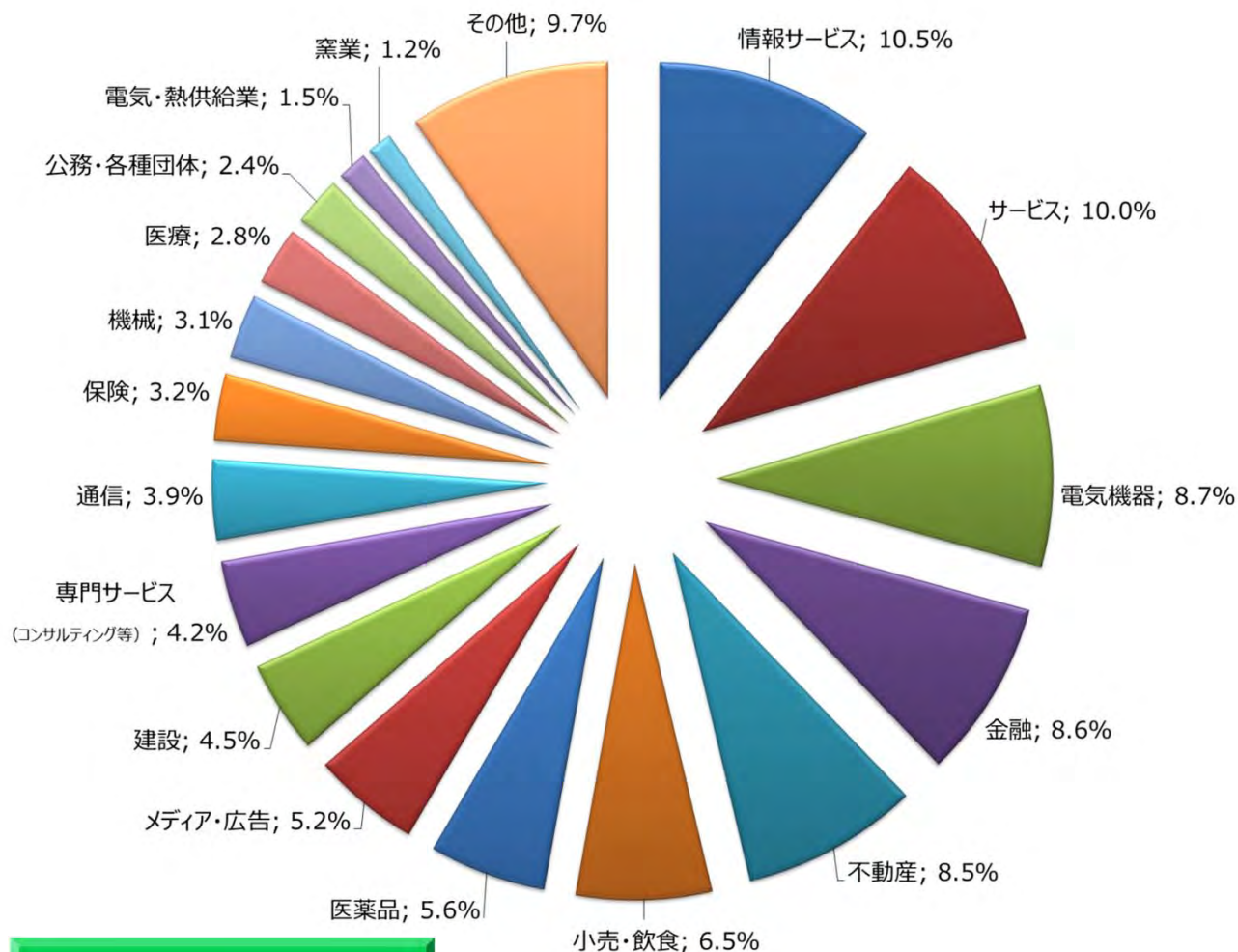
上場後約15年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

'16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

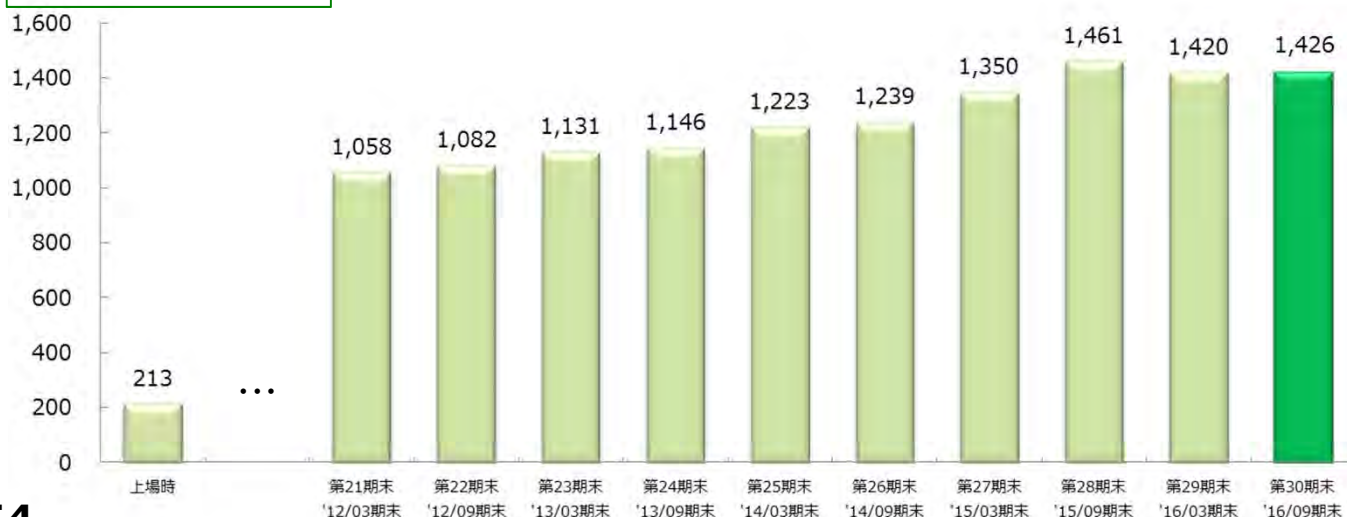
* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



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



大口テナント一覧 及び 割合

大口テナント／上位10社

‘16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

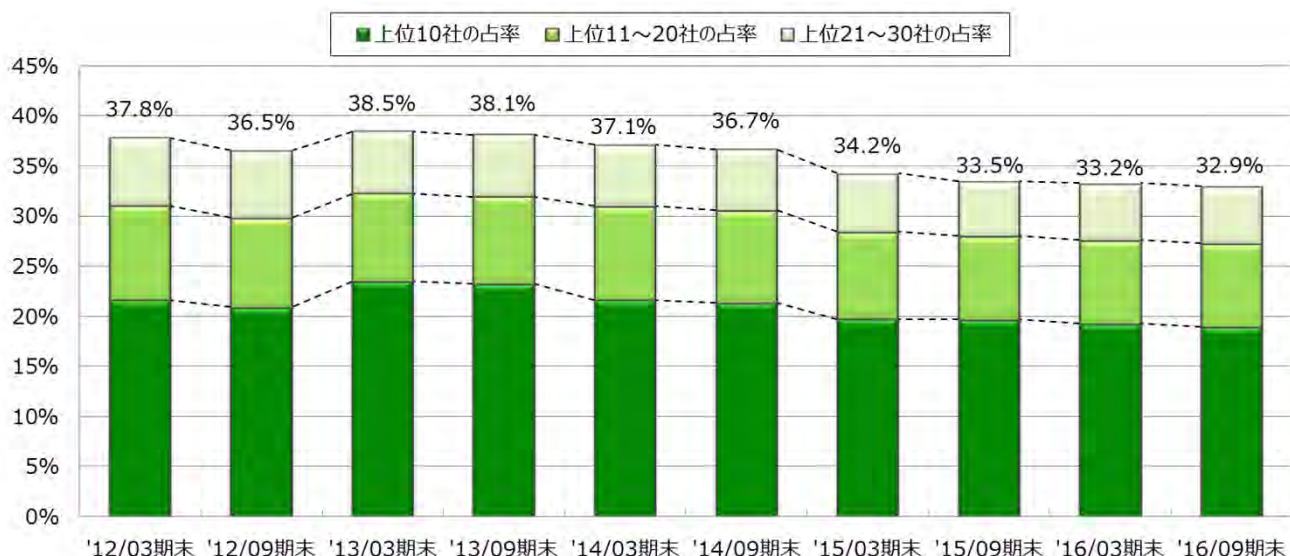
'16/09期末					'16/03期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.2%	1	33,910	2
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.8%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,985	2.7%	3	21,985	0
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	13,289	1.6%	4	13,289	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.6%	5	12,831	0
6	日揮(株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.3%	7	10,649	0
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	8	10,598	0
8	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーA	9,536	1.2%	9	9,536	0
9	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.2%	10	9,316	0
10	(株) スペースデザイン	ピュレックス麹町 他1物件	8,774	1.1%	11	8,774	0
11	A社		8,581	1.1%	6	11,127	-2,545
12	B社		8,567	1.1%	12	8,567	0
13	C社		7,271	0.9%	13	7,271	0
14	D社		6,564	0.8%	14	6,564	0
15	E社		6,493	0.8%	15	6,493	0

(注) テナントの要望により非開示。

全賃貸面積に占める大口テナントの割合

‘16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



ビル別テナント貸付・返室状況

‘16年9月期中の貸付・返室（今期）



‘16年3月期中の貸付・返室（前期）



'16年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）

(面積：㎡)

		'16/09期末（実績）						'17/03期末（予想）								
地域区分	名称	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナ数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率			
				'16/09期末	'16/03期末比	'16/09期末	'16/03期末比				'17/03期末	'16/09期末比	'17/03期末	'16/09期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	4,791	4,791	0		100.0%		1	4,791	4,791	0		100.0%		
		北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	25,678	0		100.0%		
		M D 神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町 F C N	5,121	5,121	0		100.0%		2	5,121	5,121	0		100.0%		
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%		
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%		
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%		
		山王グランドビル	20,665	19,918	747	408	96.4%	-2.0%	38	20,665	20,462	203	-543	99.0%	2.6%	
	中央区	有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%		
		小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%		11	3,897	3,897	0		100.0%		
		共同（茅場町 2 丁目）	4,464	4,265	199	199	95.5%	-4.5%	9	4,464	4,464	0	-199	100.0%	4.5%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%		
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%		
		銀座三和ビル	4,326	4,201	125	125	97.1%	-2.9%	9	4,326	4,249	76	-48	98.2%	1.1%	
		銀座 E Mビル	4,255	4,255	0		100.0%		12	4,255	4,255	0		100.0%		
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%		
		晴海センタービル	20,812	20,812	0		100.0%		9	20,812	16,369	4,442	4,442	78.7%	-21.3%	
	港区	赤坂パークビル	45,013	45,013	0		100.0%		29	45,013	45,013	0		100.0%		
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		7	4,898	4,898	0		100.0%		
		クロバー 芝公園	2,550	2,227	323	323	87.3%	-12.7%	7	2,550	2,550	0	-323	100.0%	12.7%	
		汐留ビル	36,174	35,867	307	-2,142	99.1%	5.9%	35	36,174	36,135	39	-267	99.9%	0.8%	
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,606	0		100.0%		25	9,606	9,530	76	76	99.2%	-0.8%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,870	192	192	95.3%	-4.7%	7	4,062	3,870	192	192	95.3%		
		新宿区	新宿イースト	16,365	16,365	0	-1	100.0%		43	16,365	16,229	135	135	99.2%	-0.8%
			新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		13	5,997	5,997	0		100.0%	
			オペラシティ	35,099	34,469	629	-974	98.2%	2.8%	101	35,025	34,523	502	-127	98.6%	0.4%
	台東区	T I X U E N O	15,020	13,930	1,090	1,090	92.7%	-7.3%	16	15,020	15,020	0	-1,090	100.0%	7.3%	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%		
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%		
	大田区	大森駅東口ビル	7,756	7,756	0		100.0%		23	7,706	7,418	288	288	96.3%	-3.7%	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		9	7,745	7,745	0		100.0%		
		グヴィンチ原宿	3,147	3,147	0		100.0%		4	3,147	3,147	0		100.0%		
		神宮前 M Sビル	5,558	4,698	859	-1,376	84.5%	24.7%	5	5,558	5,558	0	-859	100.0%	15.5%	
		渋谷クロスタワー	29,762	29,288	474	424	98.4%	-1.4%	55	29,797	29,797	0	-474	100.0%	1.6%	
		恵比寿ネオアート	8,700	8,679	20	20	99.8%	-0.2%	6	8,700	8,679	20	20	99.8%		
		中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		20	14,340	13,956	383	383	97.3%	-2.7%
	豊島区	大塚東池袋ビル	7,224	7,224	0		100.0%		7	7,224	7,224	0		100.0%		
		池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%		
		池袋 Y Sビル	5,932	5,932	0		100.0%		10	5,932	5,932	0		100.0%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		51	10,068	9,952	115	115	98.8%	-1.2%	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,510	0		100.0%		
	横浜市	M M パークビル	38,426	37,953	473	-103	98.8%	0.3%	30	38,426	38,426	0	-473	100.0%	1.2%	
		クイーンズ	26,669	25,922	746	200	97.2%	-0.8%	49	26,669	25,762	906	160	96.6%	-0.6%	
	川崎市	川崎砂子ビル	6,831	6,831	0		100.0%		13	6,831	6,831	0		100.0%		
		武蔵小杉 S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%		
	札幌市	8・3 スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		9	12,265	12,265	0		100.0%		
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,418	100		96.0%		16	2,518	2,418	100	100	96.0%		
		東二番丁	20,526	20,254	272	-705	98.7%	3.5%	21	20,526	20,118	408	136	98.0%	-0.7%	
		仙台ホニマビル	6,234	6,234	0	-70	100.0%	1.1%	24	6,234	5,894	339	339	94.6%	-5.4%	
		A E R	23,612	23,182	430	-44	98.2%	0.2%	61	23,612	23,488	123	-306	99.5%	1.3%	
	金沢市	金沢パークビル	20,942	20,803	139	-375	99.3%	1.8%	79	20,853	20,470	383	243	98.2%	-1.1%	
		金沢上堤町ビル	-	-	-	-	-	-	-	7,206	7,044	162	-	97.7%	-	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	9,957	380	326	96.3%	-3.1%	59	10,338	9,880	457	77	95.6%	-0.7%	
		広小路プレイス	13,200	13,200	0	-210	100.0%	1.6%	27	13,200	13,200	0		100.0%		
		名古屋広小路ビル	21,610	19,814	1,796	929	91.7%	-4.3%	33	21,415	20,175	1,239	-556	94.2%	2.5%	
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		16	3,448	3,448	0		100.0%		
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0	-333	100.0%	5.0%	11	6,634	6,634	0		100.0%		
	大阪市	梅田スクエア	10,370	10,370	0		100.0%		42	10,370	10,370	0		100.0%		
		新藤田ビル	28,414	27,540	874	-728	96.9%	2.5%	49	28,414	27,006	1,408	534	95.0%	-1.9%	
		堺筋本町ビル	11,520	11,050	469	299	95.9%	-2.6%	21	11,520	11,520	0	-469	100.0%	4.1%	
		御堂筋ダイヤビル	20,450	20,450	0	-65	100.0%	0.3%	41	20,450	20,450	0		100.0%		
		尼崎フロント	15,500	15,500	0	-149	100.0%	1.0%	31	15,500	15,500	0		100.0%		
	岡山市	リットンシティ	9,965	9,965	0		100.0%		39	9,965	9,965	0		100.0%		
	広島市	N H K 広島ビル	9,860	9,860	0		100.0%		12	9,860	9,860	0		100.0%		
	福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,693	302	151	92.4%	-3.8%	22	3,995	3,607	387	85	90.3%	-2.1%	
		天神クリスタル	5,964	5,964	0	-53	100.0%	0.9%	30	5,964	5,964	0		100.0%		
		日之出天神ビル	5,903	5,903	0		100.0%		3	5,903	5,828	75	75	98.7%	-1.3%	
東京23区		465,753	460,783	4,970	-1,712	98.9%	0.3%	593	465,665	459,303	6,361	1,390	98.6%	-0.3%		
その他都市		355,164	349,179	5,985	-932	98.3%	0.3%	833	362,086	355,977	6,109	124	98.3%			
ポートフォリオ全体		820,917	809,962	10,955	-2,644	98.7%	0.4%	1,426	827,751	815,281	12,470	1,515	98.5%	-0.2%		

* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2016年9月期末（第30期末）時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 95.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 92.8%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 74.0%。
* 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。

物件鑑定価格データ

(百万円)

地域区分	名称	'16/09期末 鑑定評価額 (第30期末)	'16/03期末 鑑定評価額 (第29期末)	差額	'16/09期末 簿価 (第30期末)	'16/09期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格
東京23区	千代田区	ごころとからだの元氣プラザ	6,890	0	4,790	2,099	5,000
		北の丸スクエア	78,600	78,300	300	5,404	81,555
		M D 神田ビル	8,360	8,170	190	-420	9,520
		神田橋パークビルディング	4,580	4,460	120	81	4,810
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	18,800	18,200	600	3,517	15,462
		二番町ガーデン	17,900	17,800	100	5,245	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	51,600	49,300	2,300	22,510	44,700
		ビュレックス麹町	6,610	6,600	10	862	7,000
		山王グランドビル	33,300	32,300	1,000	12,124	20,900
		有楽町電気ビルディング	8,060	7,980	80	348	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,880	2,800	80	95	3,173
		共同ビル（茅場町2丁目）	4,920	4,800	120	693	4,410
		ビュレックス京橋	7,520	7,520	0	3,000	5,250
		銀座一丁目イーストビル	7,220	7,010	210	688	6,459
		銀座三和ビル	18,400	17,800	600	1,222	16,830
		菱進銀座イーストミラビル	6,180	5,910	270	-1,344	7,999
		晴海フロント	40,000	39,500	500	10,852	31,300
		晴海センタービル	19,600	20,600	-1,000	-3,213	26,800
	港区	赤坂パークビル	70,100	71,400	-1,300	9,627	60,800
		青山クリスタルビル	8,120	7,890	230	990	7,680
		クローバー芝公園	4,600	4,600	0	1	4,500
		汐留ビルディング	96,800	96,800	0	14,438	85,950
		芝二丁目大門ビルディング	6,470	6,250	220	1,437	4,859
		コスモ金杉橋ビル	3,090	3,000	90	550	2,808
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	25,900	25,900	0	3,025	23,100
		新和ビルディング	6,970	6,560	410	-504	7,830
		東京オペラシティビル	32,500	31,200	1,300	4,051	31,776
	台東区	T I X TOWER UENO	24,800	25,300	-500	4,552	22,000
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,070	5,910	160	1,548	5,500
		大崎フロントタワー	16,500	16,300	200	6,638	12,300
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,600	5,480	120	869	5,123
	渋谷区	日本フランスウィックビル（底地）	5,490	5,490	0	-82	5,500
		代々木1丁目ビル	11,600	10,900	700	4,525	8,700
		タウニチ原宿	7,100	6,920	180	2,257	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	10,500	10,500	0	-205	12,200
		渋谷クロスタワー	52,300	51,300	1,000	14,528	34,600
		恵比寿ネオナート	16,500	15,600	900	2,271	14,612
	中野区	ハーモニータワー	13,900	13,900	0	3,799	11,120
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,480	4,430	50	1,025	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,700	1,690	10	118	1,728
		池袋Y Sビル	4,800	4,640	160	640	4,500
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,810	4,800	10	-166	5,679
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,420	2,310	110	-95	2,574
	横浜市	MMパークビル	39,800	38,700	1,100	7,219	37,400
		クイーンズタワーA	20,000	19,400	600	3,424	17,200
	川崎市	川崎砂子ビルディング	2,610	2,560	50	-357	3,375
		武蔵小杉S T Mビル	4,210	4,100	110	324	4,000
	札幌市	8・3スクエア北ビル	7,700	7,510	190	1,609	7,100
		定禅寺パークビル	998	958	40	-3	1,000
	仙台市	東二番丁スクエア	13,700	13,500	200	4,430	9,950
		仙台本町ホンマビルディング	2,430	2,350	80	-470	3,174
		A E R	19,000	19,000	0	334	18,640
	金沢市	金沢パークビル	4,680	4,590	90	396	4,580
	名古屋市	錦パークビル（既存部分）	4,784	4,700	84	-200	5,800
		名古屋広小路プレイス	10,600	10,400	200	2,372	8,567
		名古屋広小路ビルディング	12,600	12,400	200	-3,022	14,533
		名古屋御園ビル	1,270	1,240	30	-268	1,865
	京都市	四条烏丸センタービル	5,040	4,920	120	929	4,400
	大阪市	梅田スクエアビルディング	16,300	16,300	0	840	15,523
		新藤田ビル	18,300	17,800	500	-3,964	24,000
		堺筋本町ビル	3,330	3,240	90	-313	4,164
		御堂筋タイワビル	14,300	13,800	500	1,030	14,314
		日之出天神ビルディング	3,880	3,720	160	468	3,657
	尼崎市	尼崎フロントビル	9,820	9,690	130	803	9,300
	岡山市	リットシティビル	4,430	4,370	60	1,149	4,650
	広島市	N H K 広島放送センタービル	2,830	2,660	170	-129	2,770
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	-69	1,550
		天神クリスタルビル	2,650	2,590	60	-1,462	5,000
		日之出天神ビルディング	3,880	3,720	160	468	3,657
	'16/09取得物件を 除く既存物件	東京23区	777,310	767,900	9,410	139,879	688,682
		その他都市	233,812	228,928	4,884	14,810	234,765
	68物件合計		1,011,122	996,828	14,294	154,689	923,448

'16/09期中取得物件

その他都市	名古屋市	錦パークビル（追加部分）	246	-	-	225	20	175
-------	------	--------------	-----	---	---	-----	----	-----

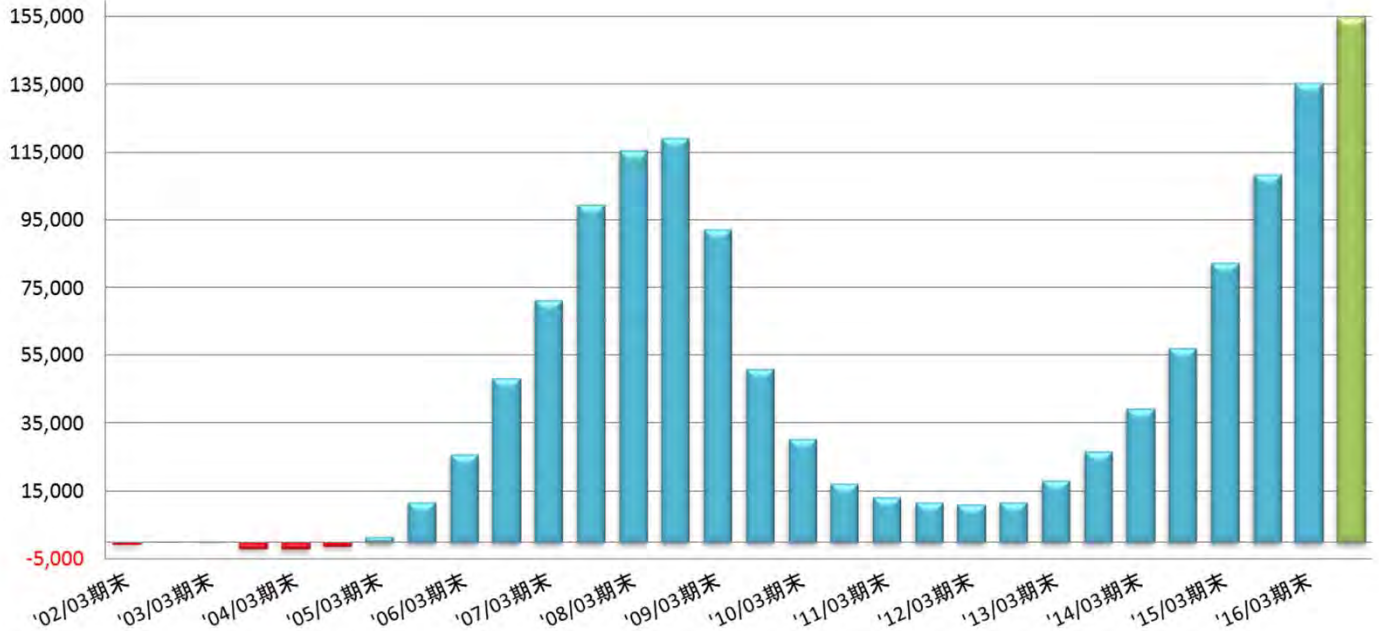
'16/09期末保有全物件

東京23区	777,310	-	-	637,430	139,879	688,682
その他都市	234,058	-	-	219,226	14,831	234,940
68物件合計	1,011,368	-	-	856,657	154,710	923,623

* '16年3月期末保有物件のうち、'16年9月期中に持分追加取得を行った物件については分けて表示

含み損益の推移

(百万円)



(1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		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	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393
含み損益率	C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%
<参考> 期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口
1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円
1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円
調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円
期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円
H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍

		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	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末
期末算定価格	A	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
簿価	B	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542
含み損益	A-B=C	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814
含み損益率	C/B	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%
<参考> 期末発行済投資口数	D	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口
1口@含み損益	C/D=E	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円
1口@純資産額	F	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円
調整後1口@純資産額	E+F=G	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円
期末投資口価格	H	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円
H/G		1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍

		第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09期末	第25期 '14/03期末	第26期 '14/09期末	第27期 '15/03期末	第28期 '15/09期末	第29期 '16/03期末	第30期 '16/09期末
期末算定価格	A	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828	1,011,368
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657
含み損益	A-B=C	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710
含み損益率	C/B	1.7%	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%
<参考> 期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
1口@含み損益	C/D=E	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	82,968円	103,464円	118,161円
1口@純資産額	F	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円
調整後1口@純資産額	E+F=G	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円	440,995円	461,702円	476,640円
期末投資口価格	H	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円
H/G		1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍	1.41倍	1.27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（'02/03期～'06/03期）又は鑑定評価による鑑定評価額（'06/09期～'16/09期）を指す。

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。'02/03期～'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

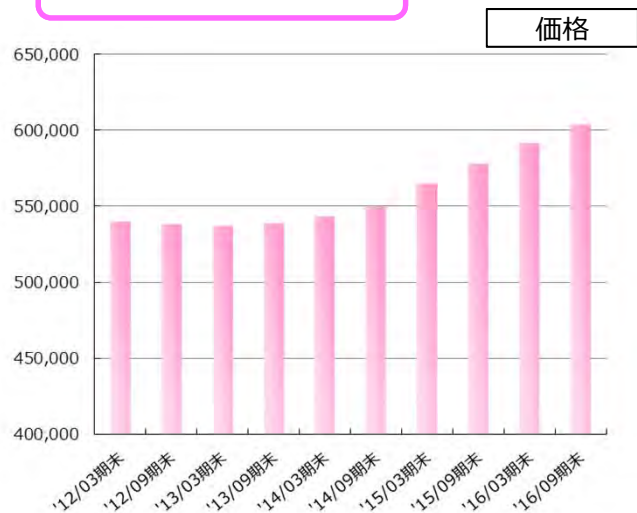
'16年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧

(百万円)																	
名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		'16年3月期					'16年9月期					増減					
		価格	直接還元法		D C F 法		価格	直接還元法		D C F 法		価格	価格増減率	直接還元法		D C F 法	
			還元利回り	査定 C F	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定 C F	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定 C F増減率	割引率	最終還元利回り
元氣プラザ	5,000	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
北の丸スクエア	81,555	78,300	3.50%	2,806	3.30%	3.70%	78,600	3.50%	2,819	3.30%	3.70%	300	0.4%	0.00%	0.5%	0.00%	0.00%
M D 神田ビル	9,520	8,170	3.80%	320	3.60%	4.00%	8,360	3.70%	319	3.50%	3.90%	190	2.3%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%
神田橋パークビル	4,810	4,460	3.90%	177	3.70%	4.10%	4,580	3.80%	177	3.60%	4.00%	120	2.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大手町 F C N	15,462	18,200	3.20%	604	2.90%	3.30%	18,800	3.10%	606	2.80%	3.20%	600	3.3%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
二番町ガーデン	14,700	17,800	4.10%	750	3.90%	4.30%	17,900	4.00%	732	3.80%	4.20%	100	0.6%	-0.10%	-2.3%	-0.10%	-0.10%
三菱 U F J 信託ビル	44,700	49,300	3.10%	1,547	2.80%	3.20%	51,600	3.00%	1,566	2.70%	3.10%	2,300	4.7%	-0.10%	1.3%	-0.10%	-0.10%
ピュレックス麹町	7,000	6,600	3.70%	250	3.50%	3.90%	6,610	3.70%	251	3.50%	3.90%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
山王グランドビル	20,900	32,300	3.80%	1,253	3.50%	3.90%	33,300	3.70%	1,255	3.40%	3.80%	1,000	3.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
有楽町電気ビル	7,200	7,980	3.80%	311	3.60%	4.00%	8,060	3.70%	305	3.50%	3.90%	80	1.0%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%
小伝馬町ビル	3,173	2,800	4.30%	125	4.10%	4.50%	2,880	4.20%	125	4.00%	4.40%	80	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
共同 (茅場町 2 丁目)	4,410	4,800	3.90%	193	3.70%	4.10%	4,920	3.80%	192	3.60%	4.00%	120	2.5%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
ピュレックス京橋	5,250	7,520	3.60%	276	3.40%	3.80%	7,520	3.60%	276	3.40%	3.80%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
銀座一丁目イースト	6,459	7,010	3.80%	275	3.60%	4.00%	7,220	3.70%	276	3.50%	3.90%	210	3.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
銀座三和ビル	16,830	17,800	3.20%	589	3.10%	3.30%	18,400	3.10%	591	3.00%	3.20%	600	3.4%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
銀座 E Mビル	7,999	5,910	3.80%	233	3.60%	4.00%	6,180	3.70%	237	3.50%	3.90%	270	4.6%	-0.10%	1.8%	-0.10%	-0.10%
晴海フロント	31,300	39,500	4.30%	1,702	4.00%	4.60%	40,000	4.20%	1,685	3.90%	4.50%	500	1.3%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
晴海センタービル	26,800	20,600	4.30%	917	4.10%	4.50%	19,600	4.20%	852	4.00%	4.40%	-1,000	-4.9%	-0.10%	-7.1%	-0.10%	-0.10%
赤坂パークビル	60,800	71,400	3.60%	2,645	3.40%	3.80%	70,100	3.60%	2,598	3.40%	3.80%	-1,300	-1.8%	0.00%	-1.8%	0.00%	0.00%
青山グスタル	7,680	7,890	3.70%	300	3.50%	3.90%	8,120	3.60%	300	3.40%	3.80%	230	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
クローバー芝公園	4,500	4,600	4.20%	195	3.90%	4.30%	4,600	4.20%	196	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
汐留ビル	85,950	96,800	3.50%	3,506	3.30%	3.70%	96,800	3.50%	3,497	3.30%	3.70%	0	0.0%	0.00%	-0.3%	0.00%	0.00%
芝二丁目大門ビル	4,859	6,250	4.30%	280	4.10%	4.50%	6,470	4.20%	282	4.00%	4.40%	220	3.5%	-0.10%	0.9%	-0.10%	-0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,000	4.30%	132	4.10%	4.50%	3,090	4.20%	132	4.00%	4.40%	90	3.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
新宿イースト	23,100	25,900	4.10%	1,066	3.70%	4.20%	25,900	4.10%	1,066	3.70%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
新和ビル	7,830	6,560	4.00%	270	3.80%	4.20%	6,970	3.90%	280	3.70%	4.10%	410	6.3%	-0.10%	3.6%	-0.10%	-0.10%
オペラシティ	31,776	31,200	4.00%	1,337	3.80%	4.20%	32,500	3.90%	1,354	3.70%	4.10%	1,300	4.2%	-0.10%	1.2%	-0.10%	-0.10%
T I X U E N O	22,000	25,300	4.00%	1,033	3.80%	4.20%	24,800	3.90%	986	3.70%	4.10%	-500	-2.0%	-0.10%	-4.5%	-0.10%	-0.10%
東五反田 1 丁目ビル	5,500	5,910	4.10%	245	3.80%	4.20%	6,070	4.00%	245	3.70%	4.10%	160	2.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大崎フロントタワー	12,300	16,300	4.30%	931	4.10%	4.50%	16,500	4.20%	929	4.00%	4.40%	200	1.2%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
大森駅東口ビル	5,123	5,480	4.70%	270	4.50%	4.90%	5,600	4.60%	270	4.40%	4.80%	120	2.2%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
日本 B Wビル (底地)	5,500	5,490	-	180	3.40%	-	5,490	-	180	3.45%	-	0	0.0%	-	0.0%	0.05%	-
代々木 1 丁目ビル	8,700	10,900	3.80%	426	3.60%	4.00%	11,600	3.70%	440	3.50%	3.90%	700	6.4%	-0.10%	3.2%	-0.10%	-0.10%
ダヴィンチ原宿	4,885	6,920	4.00%	278	3.70%	4.10%	7,100	3.90%	278	3.60%	4.00%	180	2.6%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
神宮前 M Sビル	12,200	10,500	3.60%	387	3.40%	3.80%	10,500	3.50%	379	3.30%	3.70%	0	0.0%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%
渋谷グロスタワー	34,600	51,300	3.50%	1,855	3.30%	3.70%	52,300	3.50%	1,883	3.30%	3.70%	1,000	1.9%	0.00%	1.5%	0.00%	0.00%
恵比寿ネオナート	14,612	15,600	3.80%	616	3.60%	4.00%	16,500	3.70%	632	3.50%	3.90%	900	5.8%	-0.10%	2.6%	-0.10%	-0.10%
ハーモータワー	11,120	13,900	4.10%	594	3.90%	4.30%	13,900	4.10%	594	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
大塚東池袋ビル	3,541	4,430	5.10%	228	4.80%	5.20%	4,480	5.00%	226	4.70%	5.10%	50	1.1%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
池袋 2 丁目ビル	1,728	1,690	4.70%	80	4.50%	4.90%	1,700	4.60%	79	4.40%	4.80%	10	0.6%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%
池袋 Y Sビル	4,500	4,640	4.50%	214	4.30%	4.70%	4,800	4.40%	216	4.20%	4.60%	160	3.4%	-0.10%	1.0%	-0.10%	-0.10%
八王子ファースト	5,679	4,800	4.90%	246	4.70%	5.10%	4,810	4.90%	246	4.70%	5.10%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
さいたま浦和ビル	2,574	2,310	5.10%	121	4.90%	5.30%	2,420	5.00%	125	4.80%	5.20%	110	4.8%	-0.10%	3.7%	-0.10%	-0.10%
MMパークビル	37,400	38,700	4.40%	1,729	4.20%	4.60%	39,800	4.30%	1,735	4.10%	4.50%	1,100	2.8%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
クレーンズ	17,200	19,400	4.50%	880	4.20%	4.80%	20,000	4.40%	890	4.10%	4.70%	600	3.1%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%
川崎砂子ビル	3,375	2,560	5.00%	131	4.80%	5.20%	2,610	4.90%	130	4.70%	5.10%	50	2.0%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
武蔵小杉 S T Mビル	4,000	4,100	4.90%	202	4.70%	5.10%	4,210	4.80%	203	4.60%	5.00%	110	2.7%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%
8・3 スクエア	7,100	7,510	5.10%	384	4.90%	5.30%	7,700	5.10%	398	4.90%	5.30%	190	2.5%	0.00%	3.7%	0.00%	0.00%
定禅寺パークビル	1,000	958	5.80%	57	5.70%	6.00%	998	5.70%	58	5.50%	5.90%	40	4.2%	-0.10%	1.8%	-0.20%	-0.10%
東二番丁	9,950	13,500	5.20%	656	5.00%	5.40%	13,700	5.10%	681	4.90%	5.30%	200	1.5%	-0.10%	3.9%	-0.10%	-0.10%
仙台ホンマビル	3,174	2,350	5.50%	135	5.30%	5.70%	2,430	5.40%	137	5.20%	5.60%	80	3.4%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%
A E R	18,640	19,000	4.30%	850	4.10%	4.50%	19,000	4.30%	853	4.10%	4.50%	0	0.0%	0.00%	0.4%	0.00%	0.00%
金沢パークビル	4,580	4,590	6.00%	279	5.80%	6.20%	4,680	5.90%	279	5.70%	6.10%	90	2.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
錦パークビル (既存部分)	5,800	4,700	5.20%	253	5.00%	5.40%	4,784	5.10%	253	4.90%	5.30%	84	1.8%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
広小路プレイス	8,567	10,400	4.60%	482	4.40%	4.80%	10,600	4.50%	481	4.30%	4.70%	200	1.9%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
名古屋広小路ビル	14,533	12,400	4.80%	611	4.60%	5.00%	12,600	4.70%	606	4.50%	4.90%	200	1.6%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
名古屋御園ビル	1,865	1,240	5.20%	65	5.00%	5.40%	1,270	5.10%	66	4.90%	5.30%	30	2.4%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
四条烏丸	4,400	4,920	5.20%	258	5.00%	5.40%	5,040	5.10%	259	4.90%	5.30%	120	2.4%	-0.10%	0.7%	-0.10%	-0.10%
梅田スクエア	15,523	16,300	4.00%	678	3.80%	4.20%	16,300	4.00%	678	3.80%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
新藤田ビル	24,000	17,800	4.60%	855	4.40%	4.80%	18,300	4.50%	857	4.30%	4.70%	500	2.8%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
堺筋本町ビル	4,164	3,240	4.90%</														

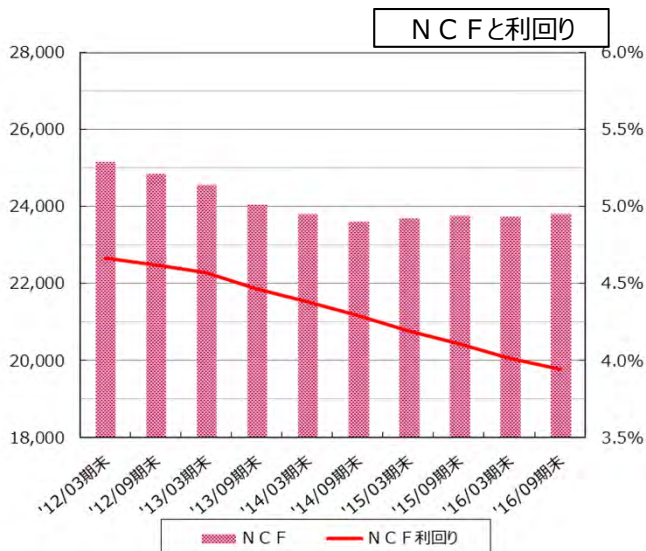
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'12年3月期（第21期）末から'16年9月期（第30期）末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

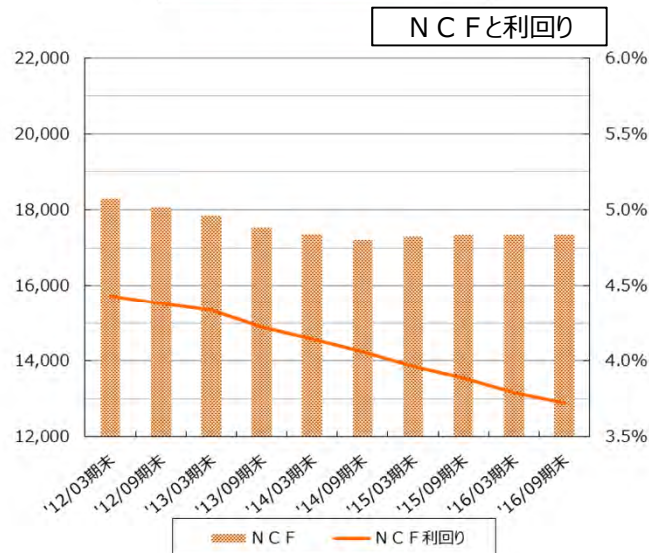
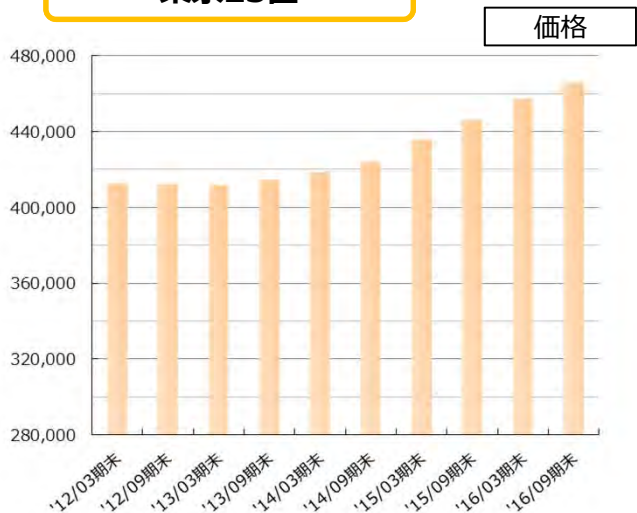
ポートフォリオ全体



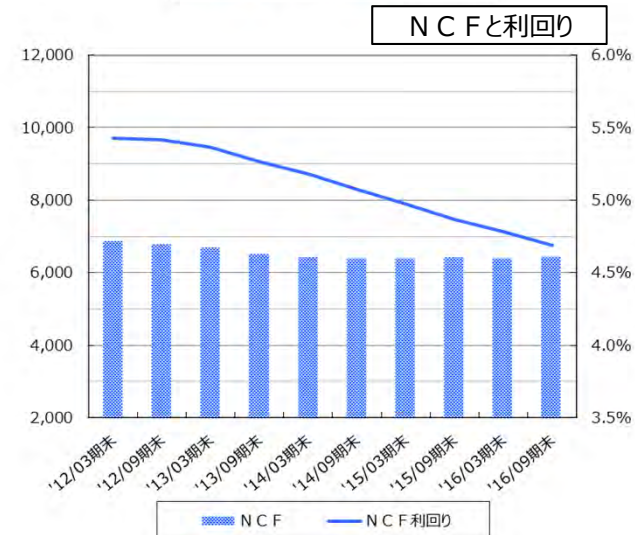
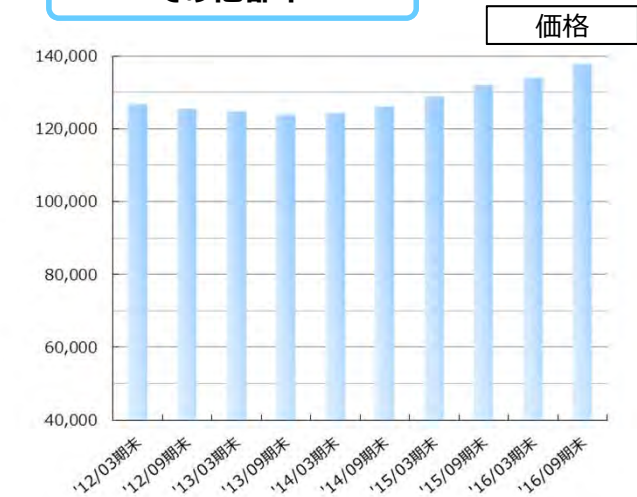
(価格およびNCF：百万円)



東京23区



その他都市



* 価格：各期末時点の鑑定評価における直接還元価格
* NCF：直接還元価格算定におけるネットキャッシュフロー
* 利回り：NCF÷価格

'16年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）

(百万円)

物件名称	損益状況（2016年4月1日～2016年9月30日）										② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	① 減価償却費	その他費用					
こころとからだの元氣プラザ	222	71	13	17	17	0	0	20	2	151	171	-	171	
北の丸スクエア	1,719	745	120	78	94	2	38	411	0	973	1,384	11	1,373	
MD神田ビル	223	86	17	17	20	0	1	28	-	136	164	0	164	
神田橋パークビルディング	115	41	1	-	16	0	5	17	-	74	91	4	86	
大手町フィナンシャルシティノースタワー	344	177	24	18	45	0	-	88	0	166	255	-	255	
二番町ガーデン	476	234	60	26	53	0	3	90	-	241	332	2	329	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	998	384	53	74	135	1	5	112	1	613	726	77	648	
ビュルクス麹町	150	79	-	-	13	0	2	62	-	71	133	-	133	
山王グランドビル	924	392	102	63	105	1	43	75	-	532	608	42	565	
有楽町電気ビルディング	267	129	32	23	41	0	0	31	-	137	168	3	165	
小伝馬町新日本橋ビルディング	113	58	14	8	11	0	7	13	3	54	67	0	66	
共同ビル（茅場町2丁目）	145	59	9	10	11	0	5	21	-	86	107	2	104	
ビュルクス京橋	157	57	-	-	11	0	5	39	-	100	140	-	140	
銀座一丁目イーストビル	145	94	12	7	11	0	2	61	-	50	112	1	110	
銀座三和ビル	378	148	28	19	65	0	12	21	0	230	251	65	186	
菱進銀座イーストミラービル	162	85	14	13	14	0	2	40	0	76	116	0	116	
晴海フロント	1,248	719	145	131	75	1	5	360	0	529	889	-	889	
晴海センタービル	608	399	71	43	47	1	24	212	0	208	421	1	419	
赤坂パークビル	2,235	1,232	226	269	273	3	67	388	3	1,002	1,391	24	1,367	
青山クリスタルビル	217	95	14	13	29	0	7	30	0	121	152	11	140	
クローバー芝公園	100	48	10	5	6	0	1	23	0	51	74	0	74	
汐留ビルディング	1,885	770	161	111	142	2	14	335	2	1,114	1,449	30	1,418	
芝二丁目大門ビルディング	277	158	35	26	38	0	21	35	0	118	154	3	150	
コスモ金杉橋ビル	99	47	12	7	13	0	0	13	0	52	66	1	65	
新宿イーストサイドスクエア	658	282	44	53	49	0	0	132	0	375	508	-	508	
新和ビルディング	214	85	20	17	19	0	2	25	-	128	153	16	136	
東京オペラシティビル	1,469	1,049	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	420	非開示	72	非開示	
TIXTOWER UENO	651	390	59	48	38	1	4	237	0	261	498	7	491	
東五反田1丁目ビル	182	95	14	21	14	0	1	42	0	86	129	0	128	
大崎フロントタワー	711	499	68	40	27	0	12	256	93	212	468	-	468	
大森駅東口ビルディング	234	130	27	21	25	0	23	31	-	103	134	123	11	
日本フランスウィックビル（底地）	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39	
代々木1丁目ビル	304	137	24	20	23	0	0	67	-	167	235	6	229	
ダヴィンチ原宿	191	55	10	10	16	0	1	14	-	136	151	-	151	
神宮前メディアスクエアビル	166	137	26	19	45	0	7	37	-	29	67	16	50	
渋谷クロスタワー	1,398	1,226	182	122	123	2	361	433	0	171	605	201	403	
恵比寿ネオナート	451	214	49	25	37	1	3	95	-	236	332	10	321	
ハーモニータワー	444	139	14	-	57	1	12	53	-	304	358	-	358	
大塚東池袋ビルディング	189	94	19	20	12	0	1	40	-	95	135	-	135	
池袋二丁目ビルディング	67	29	7	6	5	0	1	8	0	37	45	-	45	
池袋YSビル	190	78	17	16	14	0	0	30	-	111	142	2	139	
八王子ファーストスクエア	240	126	49	4	26	1	11	33	-	114	147	20	127	
さいたま浦和ビルディング	109	50	13	8	9	0	1	17	-	59	76	-	76	
MMパークビル	1,320	709	137	183	78	1	13	294	0	611	905	15	890	
クイーンズタワーA	992	691	206	113	111	3	23	225	7	300	525	152	373	
川崎砂子ビルディング	145	76	24	13	13	0	0	23	-	69	93	-	93	
武蔵小杉S T Mビル	161	62	21	3	11	0	0	27	-	98	125	2	123	
8・3スクエア北ビル	320	180	29	56	22	0	2	69	-	140	209	-	209	
定禅寺パークビル	61	37	9	8	6	0	0	10	-	24	35	0	34	
東二番丁スクエア	554	305	77	55	39	0	3	127	-	248	376	3	372	
仙台北町ホンマビルディング	129	65	16	13	15	0	2	17	0	63	80	-	80	
AER	619	394	85	55	62	0	28	161	0	225	386	25	360	
金沢パークビル	495	343	97	51	64	1	60	65	1	152	217	19	198	
錦パークビル	278	168	55	27	23	0	1	54	6	109	163	0	162	
名古屋広小路プレイス	383	184	39	32	33	0	3	74	-	199	273	-	273	
広小路栄ビルディング	0	6	0	0	5	-	-	-	-	-5	-5	-	-5	
名古屋広小路ビルヂング	662	561	92	54	60	1	206	147	0	100	247	437	-189	
名古屋御園ビル	70	60	10	7	6	0	7	28	-	10	38	6	32	
四条烏丸センタービル	185	116	24	18	11	0	1	59	0	69	128	1	127	
京都四条河原町ビル	1	5	0	-	5	-	-	-	-	-3	-3	-	-3	
梅田スクエアビルディング	449	225	40	48	47	0	8	80	-	223	304	13	291	
新藤田ビル	684	515	85	91	75	1	36	223	-	169	393	137	255	
堺筋本町ビル	220	131	41	28	35	0	2	22	-	88	111	0	110	
御堂筋タイワビル	529	246	60	40	73	1	2	68	0	282	351	-	351	
尼崎フロントビル	439	253	64	36	25	0	4	121	0	186	307	0	307	
リットシティビル	254	149	31	21	19	1	9	65	0	104	170	-	170	
NHK広島放送センタービル	268	181	50	28	23	0	7	46	24	86	133	15	118	
東晴天神ビルディング	76	43	12	8	7	0	2	10	0	32	43	3	40	
天神クリスタルビル	156	133	22	20	18	0	9	61	0	23	84	-	84	
日之出天神ビルディング	159	78	24	15	14	0	5	19	0	80	100	16	84	
合 計	30,773	17,091	3,519	2,708	2,936	57	1,181	6,500	187	13,682	20,182	1,613	18,569	

* 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳・NOI・NCF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、期中に行な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・家具等は含まない。)

'16年9月期 その他のポートフォリオ情報

('16年9月期末現在)

地域区分	名称	建物延床面積 (㎡) (1棟全体の面積)	取得日	追加取得日	建物 所有割合	不動産管理会社
東京23区	千代田区	元氣プラザ	'02/10/31	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		北の丸スクエア	'06/02/24	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		M D 神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	三井物産フォーサイト
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	三菱地所
		大手町 F C N	'14/03/31	-	3.3852192%	N T T 都市開発ビルサービス
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	第一ビルディング
		三菱 U F J 信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	三菱地所
		ビュックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	スペースデザイン
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	三菱地所
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	有電ビル管理
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング
		共同 (茅場町 2 丁目)	'11/03/01	-	100.0%	三井物産フォーサイト
		ビュックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	スペースデザイン
		銀座一丁目イースト	'15/03/02	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	三菱地所プロパティマネジメント
		銀座 E Mビル	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	第一ビルディング
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	三菱地所
	港区	赤坂パークビル	'11/11/15	-	100.0%	三菱地所
		青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	ザイマックスアルファ
		グローバル芝公園	'15/01/20	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		汐留ビル	'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01	45.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		芝二丁目大門ビル	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ
		コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング
	新宿区	新宿イースト	'14/10/01	-	14.0%	三菱地所
		新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ
		オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	東京オペラシティビル
		T I X U E N O	'12/06/15	-	94.040229%	第一ビルディング
	台東区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	相互住宅
	品川区	大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	三菱地所
	大田区	大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ
	渋谷区	代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	ザイマックスアルファ
		神宮前 M Sビル	'03/10/09	-	100.0%	第一ビルディング
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	三菱地所プロパティマネジメント
	中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	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	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
		池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
		池袋 Y Sビル	'04/08/02	-	100.0%	ザイマックスアルファ
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%	相互住宅
	さいたま市	さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	第一ビルディング
	横浜市	M Mパークビル	'08/03/24	-	100.0%	三菱地所
		クイーンズ	'14/01/31	-	11.11481%	三菱地所
	川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
		武蔵小杉 S T Mビル	'08/03/25	-	34.32%	相互住宅
	札幌市	8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
	仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	三菱地所
		東二番丁	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング
		A E R	'15/09/01	-	55.35443%	三菱地所プロパティマネジメント
	金沢市	金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	三菱地所
	名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01	71.74301%	三菱地所
		広小路プレイス	'13/07/31	-	100.0%	第一ビルディング
		名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		四条烏丸	'13/09/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
	京都市	梅田スクエア	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
	大阪市	新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング
		御堂筋タイフビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング
		尼崎フロント	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
	岡山市	リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	大成有楽不動産
	広島市	N H K 広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	三菱地所
	福岡市	東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	第一ビルディング
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	東京海上日動ファシリティーズ

*不動産管理会社については、事務所部分PM業務委託先を記載

ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等

東京 2 3 区

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
千代田区	こころからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設(株)・五洋建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.4%
	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	1.6%
	M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設(株)	(株)松田平田設計	所轄行政	5.0%
	神田橋パークビルディング	1993/07	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10	清水建設(株)	(株) N T T ファシリティーズ・(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	0.9%
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設(株)・清水建設(株) 他 J V	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.1%
	三菱 U F J 信託銀行本店ビル	2003/02	建築：大成建設(株) 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：新菱冷熱工業(株) 衛生：(株)西原衛生工業所 昇降機：三菱電機(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	1.4%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%
中央区	山王グランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%
	有楽町電気ビルヂング	1975/09	(株)竹中工務店 他 J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.7%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	(株)熊谷組	(株)園田設計	所轄行政	3.3%
	共同ビル (茅場町 2 丁目)	1991/04	清水建設(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%
	銀座三和ビル	1982/10	(株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10	清水建設(株)・(株)増岡組 J V	清水建設(株)	所轄行政	2.8%
港区	晴海フロント	2012/02	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.0%
	晴海センタービル	2006/11	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(株)都市居住評価センター	3.5%
	赤坂パークビル	1993/07	大成建設(株)・(株)大林組・鹿島建設(株) (株)間組・前田建設工業(株)	三菱地所(株)	所轄行政	1.4%
	青山クリスタルビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%
	グローバー・芝公園	2006/02	大成建設(株)	大成建設(株)	日本 E R I (株) ビューロー・ペリタスジャパン(株)	4.6%
	汐留ビルディング	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計・日建設計(株)	(一財) 日本建築センター	1.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	3.0%
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	(株)長谷工コーポレーション	(株)雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
新宿区	新宿イーストサイドスクエア	2012/03	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・(株)日本設計	(一財) 日本建築センター	1.2%
	新和ビルディング	1989/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	7.0%
	東京オペラシティビル	1996/07	(株)竹中工務店・(株)大林組・鹿島建設(株)・ 清水建設(株)・大成建設(株) 他 6 社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・(株) N T T ファシリティーズ ・(株)都市計画設計研究所 ・(株) T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
台東区	T I X T O W E R U E N O	2010/07	(株)フジタ	(株)フジタ	(株)都市居住評価センター	2.0%
品川区	東五反田 1 丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設(株)	(株)石本建築事務所	イー・ホームズ(株)	2.6%
	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	3.4%
大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	(株)大林組・清水建設(株)・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.8%
渋谷区	代々木 1 丁目ビル	2003/10	大成建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(一財) 日本建築センター	2.2%
	ダヴィンチ原宿	1987/12	東急建設(株)	(株)エー・サイ建築事務所	所轄行政	9.6%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設(株)・(株)熊谷組・住友建設(株) J V	(株)アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.2%
	恵比寿ネオナート	1994/10	鹿島建設(株)	(株)梓設計・(株)交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%
中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設(株)・(株)大林組・三菱建設(株)・ (株)ナカノコーポレーション J V	(株)日本設計	所轄行政	2.0%
豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	(株)熊谷組・三平興業(株)	(株) A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業(株)	東海興業(株)	所轄行政	3.4%
	池袋 Y S ビル	1989/12	清水建設(株)・(株)安藤建設 J V	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%

その他都市

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
八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	(株)間組	(株)間組	所轄行政	3.9%
さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・(株)間組	(株)久米設計	所轄行政	7.2%
横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	4.0%
	クイーンズタワー A	1997/06	みなとみらい21 中央地区・24街区新築工事 建築工事共同企業体	三菱地所(株)・(株)日建設計設計監理共同体	所轄行政	3.3%
川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設(株)	日本建設(株)	所轄行政	4.1%
	武蔵小杉 S T Mビル	1990/10	(株)竹中工務店・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	3.8%
札幌市	8・3 スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業(株)	大和ハウス工業(株)	日本 E R I (株) 昇降機：所轄行政	1.6%
仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設(株)・清水建設(株)・三菱建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.3%
	東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設(株)	三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(一財)日本建築センター	1.8%
	仙台北町ホンマビルディング	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
	A E R	1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	(株)岡設計	所轄行政	1.3%
金沢市	金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・(株)辰村組	三菱地所(株)	所轄行政	4.8%
名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・(株)鴻池組・(株)浅沼組 J V	住宅・都市整備公団・(株)青島設計	所轄行政	2.4%
	名古屋広小路プレイス	2004/12	大成建設(株)	大成建設(株)	(一財)日本建築センター	3.1%
	名古屋広小路ビルヂング	1987/05	大成建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.4%
	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業(株)・(株)市川工務店 J V	(株)日建設計	所轄行政	4.1%
京都市	四条烏丸センタービル	2010/01	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)京都確認検査機構	11.7%
大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	所轄行政	7.4%
	新藤田ビル	1995/04	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	4.0%
	堺筋本町ビル	1992/10	(株)銭高組	(株)銭高組	所轄行政	7.4%
	御堂筋ダイワビル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・(株)新井組 J V	(株)安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
尼崎市	尼崎フロントビル	2008/10	(株)大林組	(株)大林組	(一財)日本建築総合試験所	5.3%
岡山市	リットシテイビル	2005/06	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	0.6%
広島市	N H K 広島放送センタービル	1994/08	(株)大林組・(株)フジタ・(株)鴻池組 J V	(株)山下設計	所轄行政	1.1%
福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設(株)	不二建設(株)	所轄行政	4.3%
	天神クリスタルビル	1993/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株) J V	(株)日本設計	所轄行政	3.1%
	日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	4.2%

* 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。

ポートフォリオPML

1.8%

PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』

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）

ポートフォリオマップ

都心3区

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 こころとからだの元気プラザ | 13 ビュレックス京橋 |
| 2 北の丸スクエア | 14 銀座一丁目イーストビル |
| 3 MD神田ビル | 15 銀座三和ビル |
| 4 神田橋パークビルディング | 16 菱進銀座イーストミラービル |
| 5 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 17 晴海フロント |
| 6 二番町ガーデン | 18 晴海センタービル |
| 7 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 19 赤坂パークビル |
| 8 ビュレックス麹町 | 20 青山クリスタルビル |
| 9 山王グランドビル | 21 クローバー芝公園 |
| 10 有楽町電気ビルディング | 22 汐留ビルディング |
| 11 小伝馬町新日本橋ビルディング | 23 芝二丁目大門ビルディング |
| 12 共同ビル（茅場町2丁目） | 24 コスモ金杉橋ビル |



二番町ガーデン

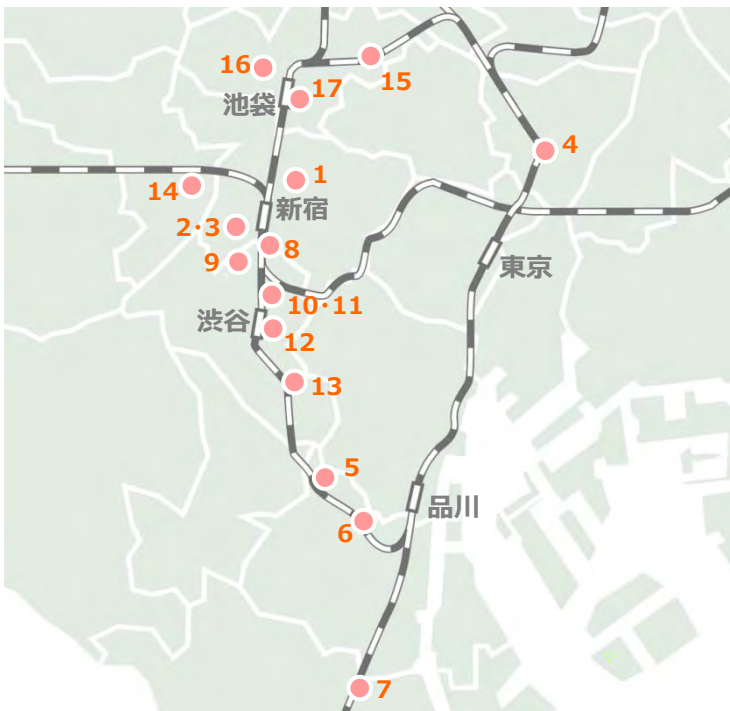


銀座三和ビル



東京23区（都心3区を除く）

2016年9月30日現在

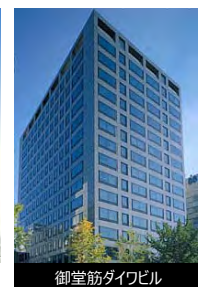


- 1 新宿イーストサイドスクエア
- 2 新和ビルディング
- 3 東京オペラシティビル
- 4 TIX TOWER UENO
- 5 東五反田1丁目ビル
- 6 大崎フロントタワー
- 7 大森駅東口ビルディング
- 8 日本プランズウィックビル（底地）
- 9 代々木1丁目ビル
- 10 ダヴィンチ原宿
- 11 神宮前メディアスクエアビル
- 12 渋谷クロスタワー
- 13 恵比寿ネオナート
- 14 ハーモニータワー
- 15 大塚東池袋ビルディング
- 16 池袋二丁目ビルディング
- 17 池袋Y Sビル



東京23区以外（首都圏・地方）

- | | |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア | 18 梅田スクエアビルディング |
| 2 さいたま浦和ビルディング | 19 新藤田ビル |
| 3 MMパークビル | 20 堺筋本町ビル |
| 4 クイーンズタワー A | 21 御堂筋ダイワビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 22 尼崎フロントビル |
| 6 武蔵小杉STMビル | 23 リットシティビル |
| 7 8・3スクエア北ビル | 24 NHK広島放送センタービル |
| 8 定禅寺パークビル | 25 東晴天神ビルディング |
| 9 東二番丁スクエア | 26 天神クリスタルビル |
| 10 仙台本町ホンマビルディング | 27 日之出天神ビルディング |
| 11 AER | |
| 12 金沢パークビル | |
| 13 錦パークビル | |
| 14 名古屋広小路プレイス | |
| 15 名古屋広小路ビルディング | |
| 16 名古屋御園ビル | |
| 17 四条烏丸センタービル | |



ポートフォリオのエリア・規模による分類

エリア別・ビル別フロア規模とPM会社数

青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件 ('16年9月期末現在)

エリア ワンフロア規模 (基準階)	エリア別集計						棟数	
	東京23区		その他都市				取得価格 (比率)	
	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)	新宿イースト (1,789坪)	M Mパーク (828坪)			金沢パーク (625坪)	18棟	
	汐留 (1,059坪)	オペラシティ (653坪)	武蔵小杉 S T M (619坪)			リットシティ (550坪)	524,125百万円 (57.1%)	
	大手町 F C N (709坪)		クイーンズ (476坪)			尼崎フロント (517坪)		
	晴海フロント (693坪)					東二番丁 (468坪)		
	山王ランド (666坪)							
	晴海センター (648坪)							
	赤坂パーク (617坪)							
	北の丸スクエア (568坪)							
三菱 U F J 信託 (537坪)								
300～450坪	物件 E	ハーモニータワー (413坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪)	広小路プレイス (421坪)	8・3 スクエア (373坪)	15棟	
	有楽町電気 (398坪)	恵比寿ネオナート (373坪)		御堂筋ダイワ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	A E R (302坪)	202,294百万円 (22.0%)	
	芝二丁目大門 (352坪)	大崎フロントタワー (368坪)				N H K 広島 (301坪)		
		T I X U E N O (329坪)						
		渋谷クロスタワー (313坪)						
200～300坪	神田橋パーク (212坪)	物件 H	物件 B	堺筋本町 (284坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	11棟	
		大塚東池袋 (273坪)		四条烏丸 (264坪)			58,200百万円 (6.3%)	
		池袋 Y S (251坪)		物件 J				
		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)							
150～200坪	銀座三和 (198坪)	物件 A	川崎砂子 (197坪)	梅田スクエア (185坪)	名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪)	16棟	
	M D 神田 (198坪)		さいたま浦和 (189坪)			仙台ホンマ (179坪)	90,510百万円 (9.9%)	
	元氣プラザ (183坪)					物件 C		
	共同 (茅場町2丁目) (181坪)					東晴天神 (167坪)		
	ビュレックス京橋 (176坪)							
	銀座 E M (173坪)							
	銀座一丁目イースト (160坪)							
	コスモ金杉橋 (160坪)							
小伝馬町 (150坪)								
100～150坪	ビュレックス麹町 (132坪)	神宮前 M S (146坪)		物件 F	物件 I	物件 D	5棟	
	青山クリスタル (117坪)	ダヴィンチ原宿 (117坪)				天神クリスタル (112坪)	36,765百万円 (4.0%)	
		物件 G						
～100坪	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)					2棟 6,228百万円 (0.7%)	
棟数	24棟	16棟	6棟	5棟	4棟	12棟	67棟	
取得価格 (比率)	479,666百万円 (52.2%)	203,515百万円 (22.2%)	70,228百万円 (7.6%)	62,401百万円 (6.8%)	30,940百万円 (3.4%)	71,371百万円 (7.8%)	918,123百万円 (100.0%)	
P M会社数	9社	7社	3社	2社	3社	5社	12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85%。
- プロパティマネジメント業務をエリア毎に複数の会社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と共有を図る。

ポートフォリオの築年数・立地による分類

築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

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

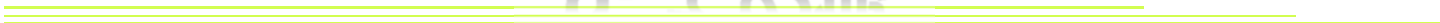
(‘16年9月期末現在)

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	大手町 F C N 新宿イースト	T I X U E N O 銀座一丁目イースト 汐留	晴海フロント 晴海センター		四条烏丸 東二番丁 M M パーク 8・3 スクエア	尼崎フロント			12棟 279,221百万円 (30.4%)
10～20年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱 U F J 信託 M D 神田 ハーモニータワー	クローバー芝公園 大崎フロントタワー 東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座 E M 神宮前 M S			リットシティ クイーンズ	広小路プレイス A E R			17棟 274,101百万円 (29.9%)
20～30年	オペラシティ 恵比寿ネオオナート 小伝馬町 共同（茅場町 2 丁目） 物件 G 大森駅東口	神田橋パーク 赤坂パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 物件 A 池袋二丁目 池袋 Y S 新和 ダヴィンチ原宿		八王子ファースト 錦パーク N H K 広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋タイワ 武蔵小杉 S T M	梅田スクエア 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 物件 I 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 物件 F	物件 B 物件 D	31棟 267,730百万円 (29.2%)
30年～	元氣プラザ 銀座三和 有楽町電気 物件 E 山王ランド	芝二丁目大門 青山クリスタル 渋谷クロスタワー 物件 H				物件 J		物件 C	7棟 97,069百万円 (10.6%)
棟数	16棟	17棟	7棟	0棟	13棟	13棟	1棟	0棟	67棟
取得価格 (比率)	301,483百万円 (32.8%)	301,848百万円 (32.9%)	79,851百万円 (8.7%)	0百万円 (0.0%)	120,776百万円 (13.2%)	112,614百万円 (12.3%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	918,123百万円 (100.0%)

- 築 1 0 年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約30%。
- 最寄駅より徒歩 5 分圏内に立地する物件の比率は、取得価格ベースで約91%。

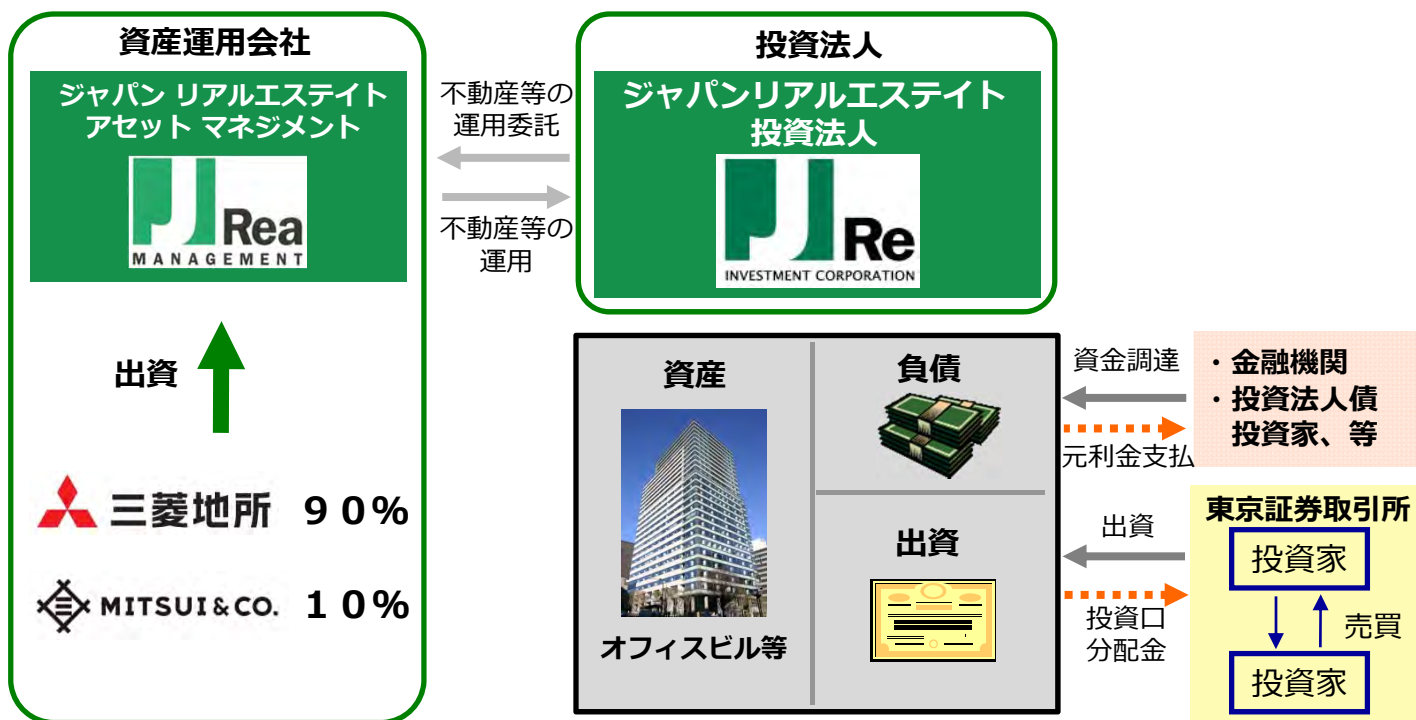
MEMO

6. その他



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



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』『三井物産』のスポンサー2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(*)を満たすことで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 > 配当可能利益の90% 等

JREの主な特色

(’16年9月期末現在)

① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

👉 物件取得のサポート

- ・物件の売却
- ・売却物件情報の提供、等

👉 物件の運営・管理のサポート

- ・テナント誘致
- ・物件管理ノウハウの提供、等

👉 人的なサポート

- ・経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

<利益相反防止機能>

外部専門家を含むコンプライアンス委員会（外部専門家の賛成は必須）による、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（68物件、取得価格合計9,236億円*）

③ 日本で最初に上場したREITとして30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%～40%）
- ・J-REITセクターで最高水準の格付け（S&P A+、Moody’s A1、R&I AA）

* 神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価格は除いていない。

コンプライアンス体制

投資法人のコンプライアンス基本方針

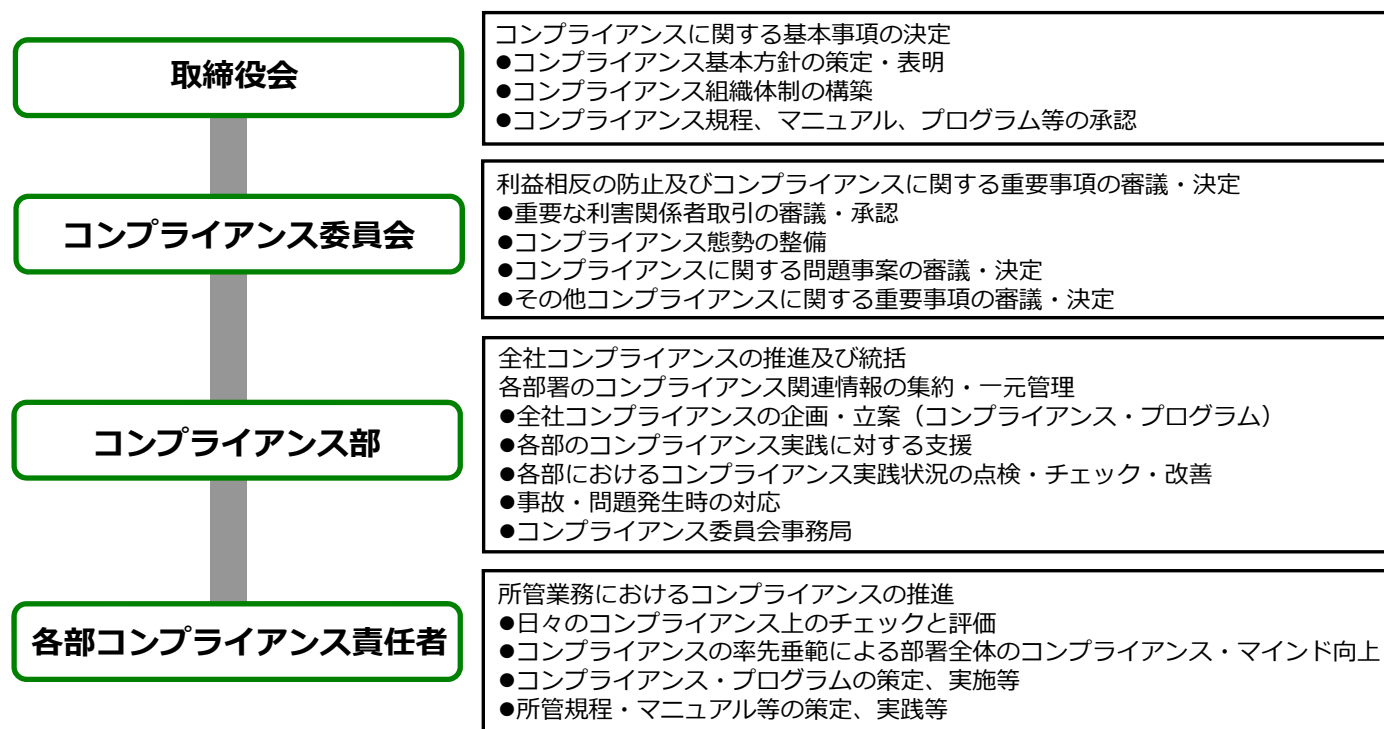
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- 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。
- 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みます。
- 当社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- 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。



- 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、複数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。

資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

資産運用会社への報酬体系

期間報酬

(’16年9月期末現在)

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。但し、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資総口数が増加又は減少した場合は、当該増加又は減少した投資口数が1口当たりCFに与える影響を除くため、直近の6営業期間の1口当たりCFの値を調整して計算するものとする。

(i) 投資口の併合又は分割

(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

また、自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未償却の自己投資口を保有する場合、保有する自己投資口の数、各期末発行済投資総口数から除いた数を各営業期間末時点の発行済投資総口数とみなす。

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。

（※）2014年2月19日および2015年3月17日付け投資主総会決議によりインセンティブ報酬調整項目を追加

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。

合併報酬

この投資法人が合併を行った場合には、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等の合併時における評価額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

74（※）2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

資産運用会社への報酬実績

(百万円)

	→新報酬料率(引き下げ)													(百万円)
	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期	
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	
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	
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	
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	
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%	
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%	
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%	
譲渡報酬／期中物件譲渡額	－	－	－	－	－	－	－	－	－	0.29%	0.37%	0.50%	－	
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%	

	→新報酬料率(取得報酬変更)												
	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期
期間報酬(*1)	531	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0
取得報酬(*2)	78	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3
譲渡報酬(*3)	0	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0
報酬合計	609	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641
期末総資産	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
期中物件取得額	24,000	21,250	0	77,026	(注3) 0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650
期中物件譲渡額	0	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0
期間報酬／期末総資産	0.10%	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬／期末総資産	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	0.00%	0.01%	－
取得報酬／期中物件取得額	0.33%	0.25%	－	0.49%	－	0.50%	－	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
譲渡報酬／期中物件譲渡額	－	－	－	0.50%	－	－	0.50%	－	－	－	0.50%	－	－
報酬合計／期末総資産	0.11%	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'03/09期以降平均	
					1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	647	687	697	707	529	1,059
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	256	133	267
取得報酬(*2)	227	221	0	0	154	308
譲渡報酬(*3)	0	0	21	0	8	17
報酬合計	999	1,147	955	965	826	1,652
期末総資産	852,679	899,938	890,626	883,633	594,363(注2)	
期中物件取得額	45,459	44,263	0	175	28,928	57,857
期中物件譲渡額	0	0	4,366	0	2,256	4,513
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.02%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.53%	0.53%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	-	0.39%	0.39%
報酬合計/期末総資産	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.14%	0.28%

(注1) 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売却損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

(注3) 菱進銀座イーストミラービル増築建物の取得は、取得報酬の対象ではないため、上表の「期中物件取得額」から除いている。

環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み

GRESB最高位「Green Star」を取得

GRESBとは

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用されています。GRESB調査は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとの環境配慮・サステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

「Green Star」を取得

JREは、GRESBの2016年調査において高い評価を受け、最高位である「Green Star」を取得しました。



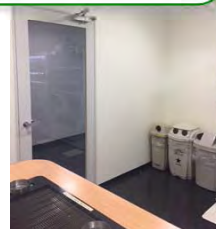
環境対応・防災対策・バリューアップ工事

- 避難訓練、A E D講習会の実施
- 非常食、非常用トイレの備蓄
- 運用会社、管理会社への非常時用M C A無線の設置
- 計測地震防災システムの設置
(北の丸スクエア、三菱UFJ信託銀行本店ビル、晴海フロント、赤坂パークビル、渋谷クロスタワー、MMパークビル)

三菱UFJ信託ビル
発電機オイルタンク増設



リットシティ
喫煙所改修

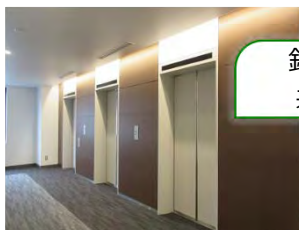


名古屋広小路ビル
B1大規模リニューアル

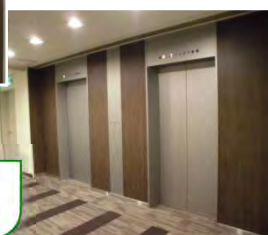
神宮前MSビル
喫煙所新設



銀座三和ビル
共用部改修



東晴天神ビル
共用部改修



中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取り組みを継続

DBJ Green Building 認証 最高評価ランク『five stars』の取得

晴海フロント

J-REIT保有物件で初の『five stars』（旧：『Platinum』）取得

主な評価ポイント

- 共用部におけるLED照明や昼光利用の照明制御システムの採用
- 外構や屋上・壁面の豊富な緑化により、極めて優れた環境性能を有している点
- 長時間稼働する非常用予備電源の確保
- 地域防災倉庫の設置、制震工法の採用等高い防災面
- ユニバーサルデザインに対応したお手洗いの設置

新宿イーストサイドスクエア

主な評価ポイント

- 共用部におけるLED照明や照度制御システムおよびBEMSの導入や、雨水・中水の再利用等の環境配慮
- 72時間対応の非常用発電機設置や水・食料の備蓄等の防災対策
- 1.5ヘクタールにおよぶ外構部分の約40%を緑化し、ヒートアイランド対策や地域コミュニティに貢献



『four stars』（旧：『Gold』）評価取得ビル

MMパークビル

大崎フロントタワー

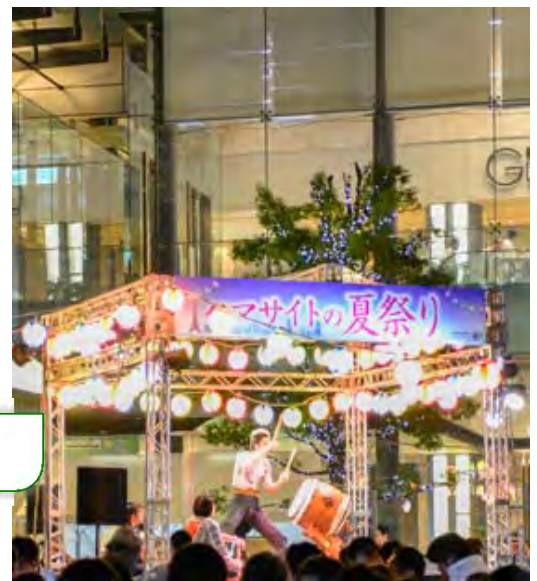
晴海センタービル

社会への貢献

- 町会、エリアマネジメント協会、店舗テナント等と協力、ビル前の広場にて夏祭りの実施（汐留ビルディング）
- コンサートやアートギャラリーでの展示への協賛や、ランチタイム無料コンサートの開催（東京オペラシティビル）
- 目黒川沿いのイルミネーションへの協賛（大崎フロントタワー）



汐留ビルディング
『ハマサイトの夏祭り』



環境・地域社会への貢献に配慮し、持続可能な成長を目指す

J R Eの主要物件紹介

(2016年9月30日現在)

北の丸スクエア（東京都千代田区）



- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地：5,821.03㎡
建物：57,279.20㎡
- 建築時期 2006年1月

三菱UFJ信託銀行本店ビル（東京都千代田区）



- 取得日 2007年3月28日
- 取得価格 44,700,000千円
- 面積 土地：8,100.39㎡
建物：108,171.67㎡
(建物所有割合：19.38402%)
- 建築時期 2003年2月

晴海フロント（東京都中央区）



- 取得日 2013年1月7日
- 取得価格 31,300,000千円
- 面積 土地：7,250.15㎡
建物：45,458.90㎡
- 建築時期 2012年2月

東京オペラシティビル（東京都新宿区）



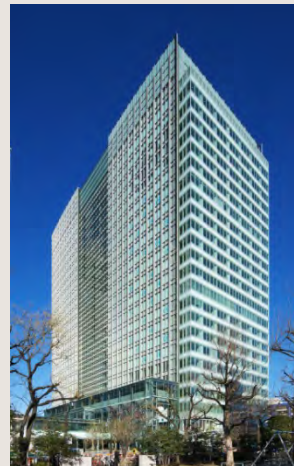
- 取得日 2005年9月13日／2010年3月24日
- 取得価格 31,776,831千円
- 面積 土地：18,236.94㎡
建物：232,996.81㎡
(建物所有割合：31.325%)
- 建築時期 1996年7月

赤坂パークビル（東京都港区）



- 取得日 2011年11月15日
- 取得価格 60,800,000千円
- 面積 土地：14,198.20㎡
建物：97,489.16㎡
- 建築時期 1993年7月

汐留ビルディング（東京都港区）



- 取得日 2008年12月19日／2010年1月15日
／2015年5月1日
- 取得価格 85,950,000千円
- 面積 土地：12,054.22㎡
建物：115,930.83㎡
(信託受益権の準共有持分45.0%)
- 建築時期 2007年12月

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

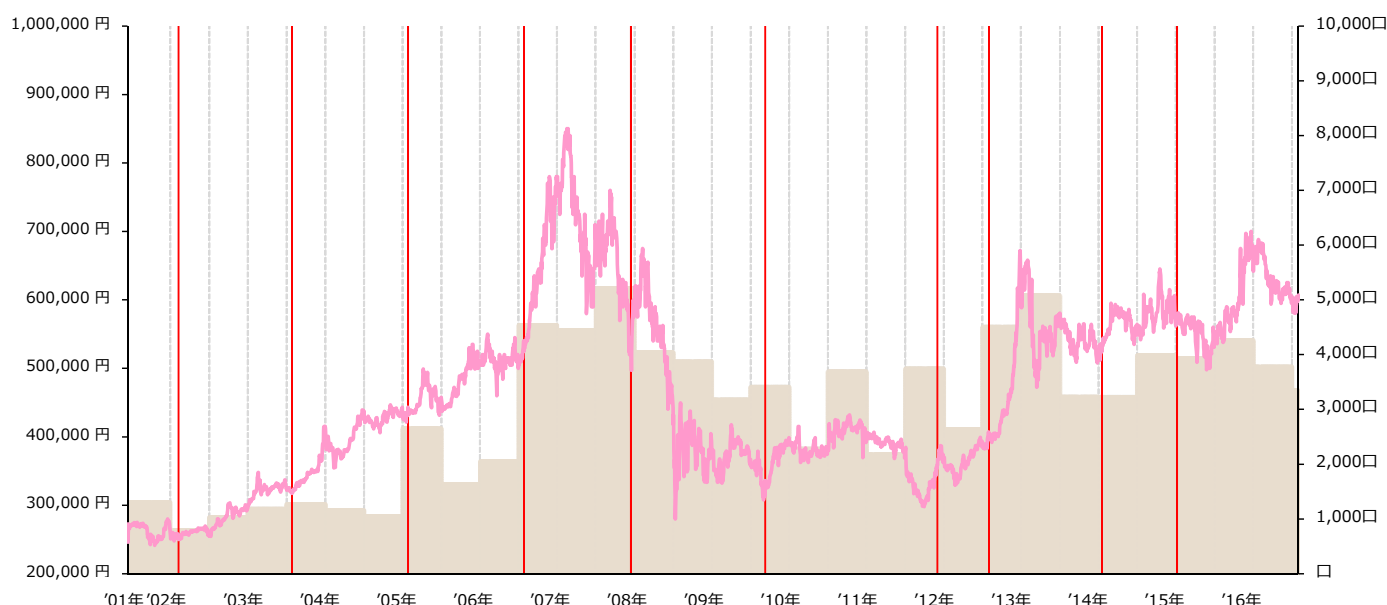
MMパークビル（神奈川県横浜市）



- 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

投資口価格の推移①（上場以降の推移）

◆投資口価格の推移

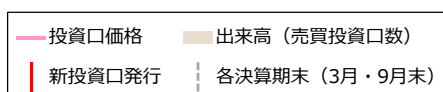


* 投資口価格データは終値ベース。

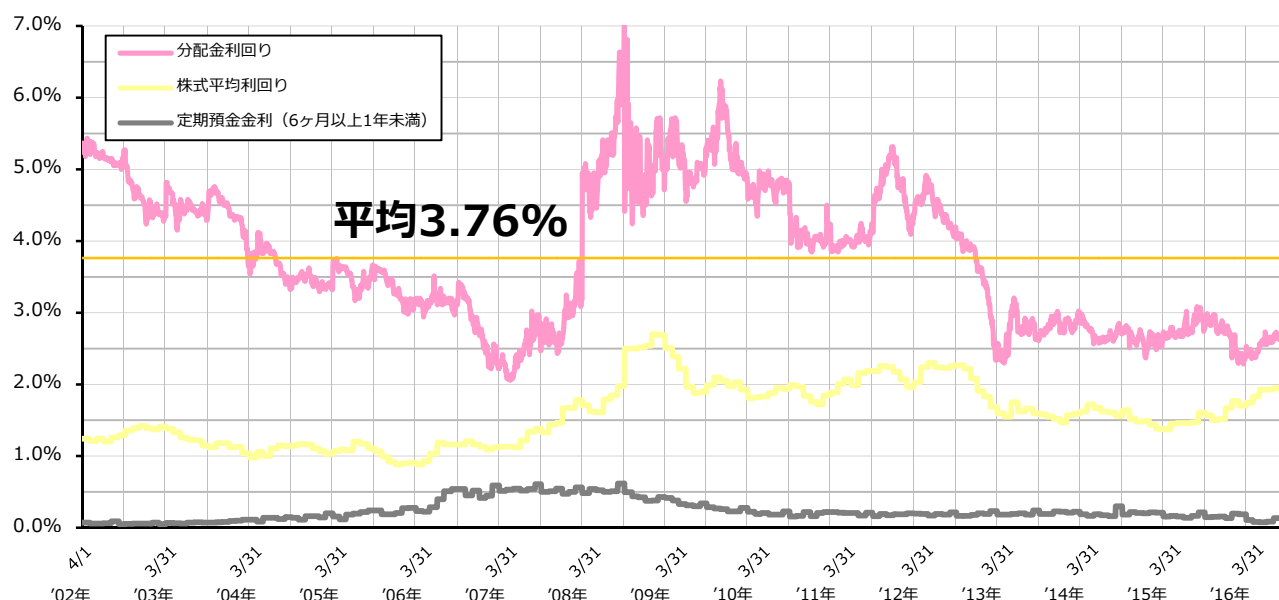
* 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。

* 出来高は各決算期の期中平均出来高。



◆利回りの推移（実績分配金ベース）



* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2016年9月30日の日次終値）で除し、2倍して年換算。

* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2016年9月時点。

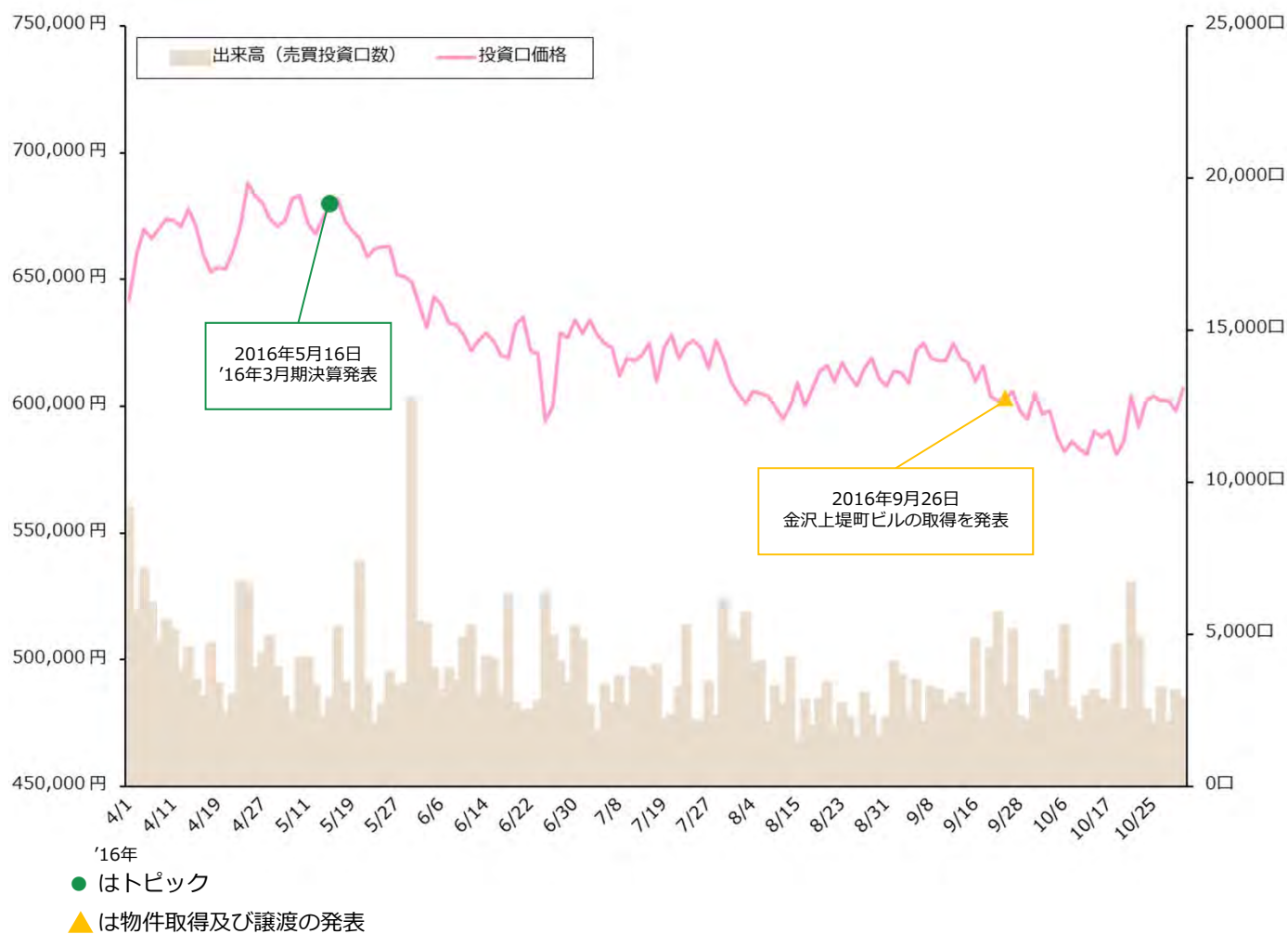
* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2016年8月時点。

* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。

* 出所：日本銀行、東京証券取引所

投資口価格の推移②（'16年9月期～直近までの推移）

2016年10月31日現在



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（2016年10月31日現在）



* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）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、770.21）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。

◆トータルリターンの推移（2016年10月31日現在）



* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。

トータルリターン = $\left(\left(\text{配当金の再投資による購入株数} + 1 \right) \times \left(\frac{\text{直近終値}}{\text{2001年9月10日の終値}} \right) - 1 \right) \times 100$

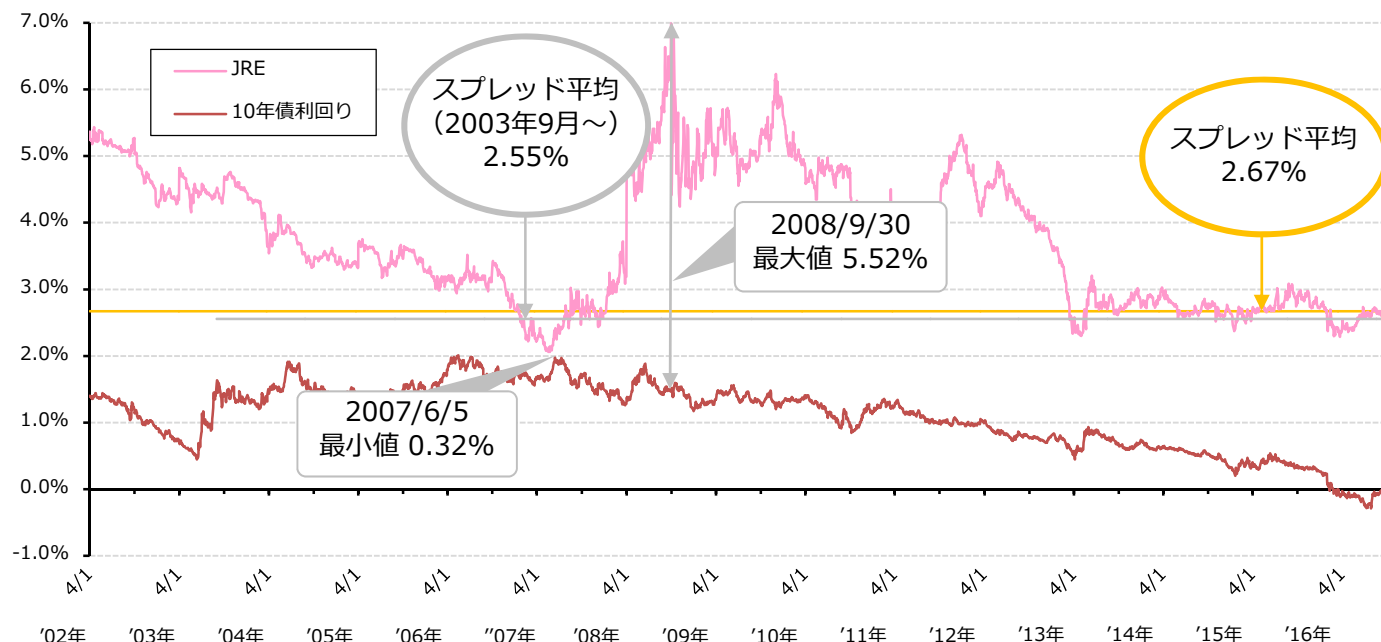
* 日次ベースで2001年9月10日から2016年10月31日時点まで記載。

* 出所：ブルームバーグ

対JGBスプレッドの推移

◆JREの分配金利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

2016年9月30日現在



* 出所：ブルームバーグ（分配金利回りは実績ベース）

◆東証REITの分配金利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

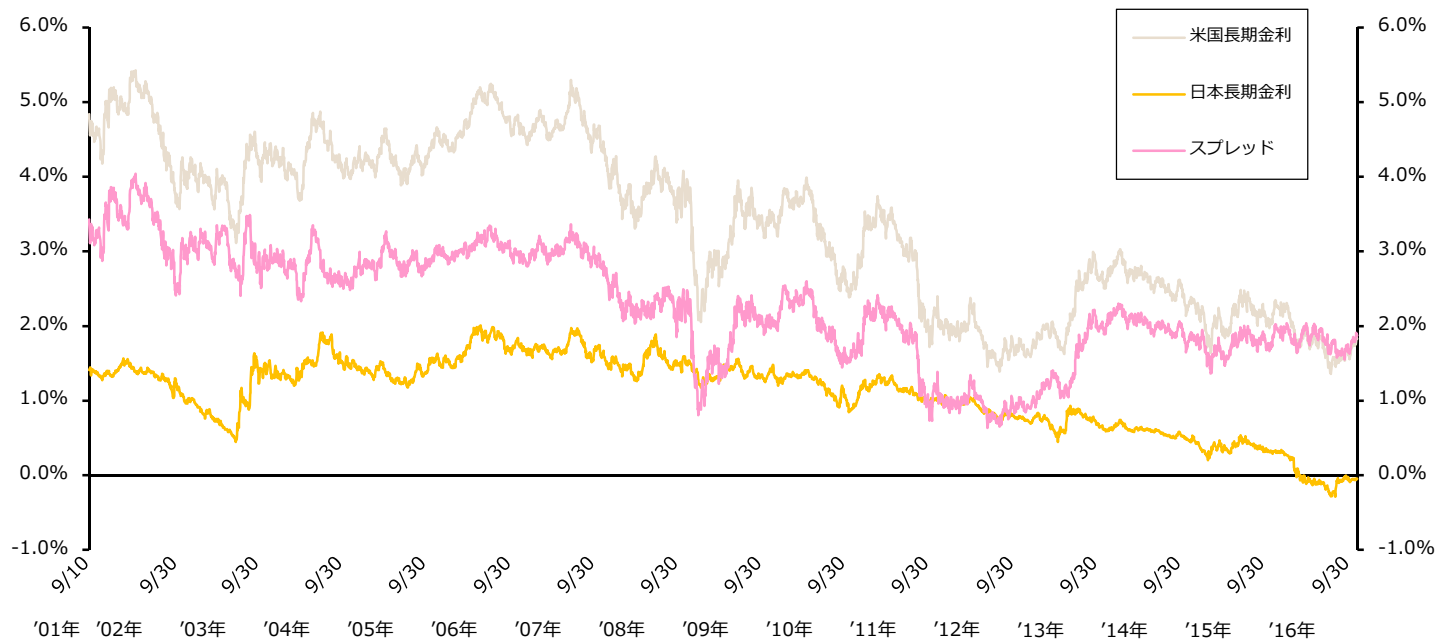
2016年9月30日現在



* 出所：ブルームバーグ（東証REIT指数の分配金利回りより算出。分配金利回りは実績ベース）

日米金利比較

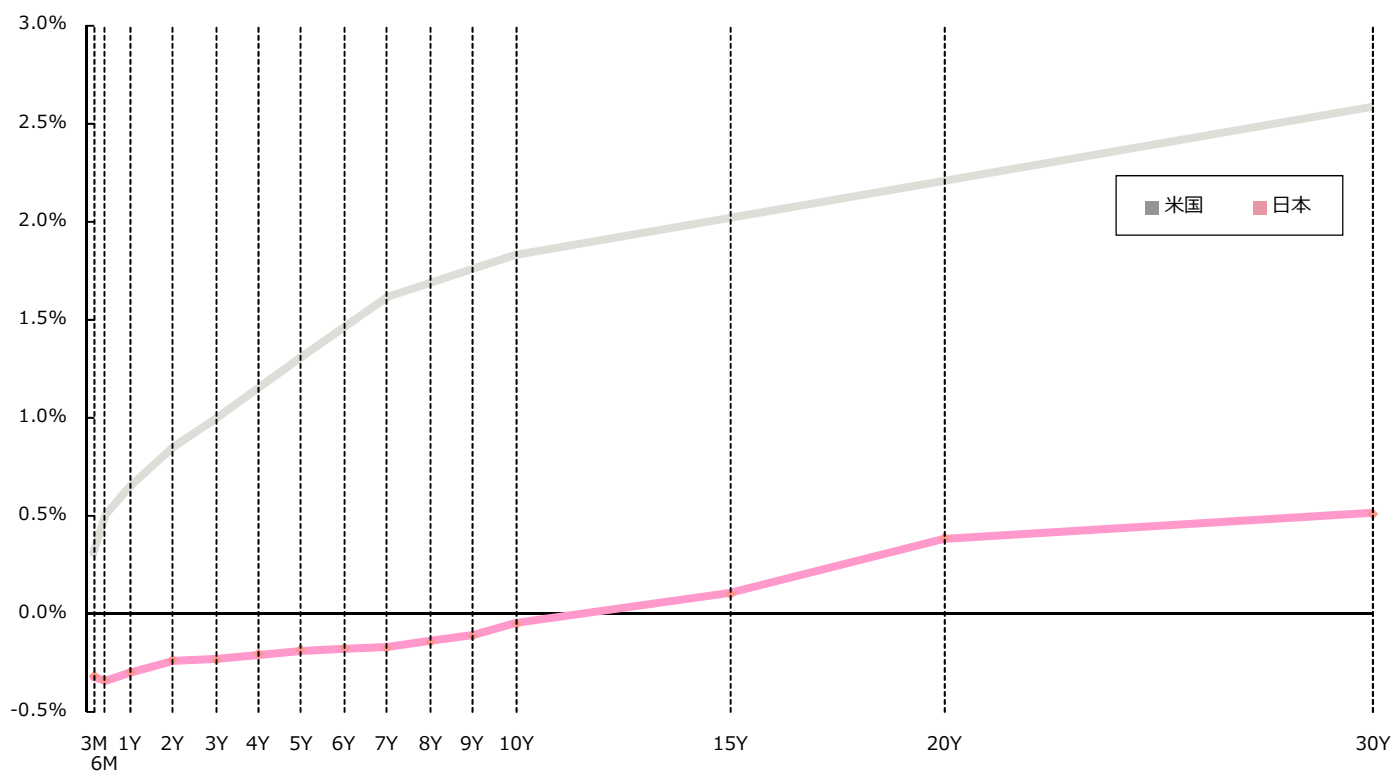
◆日米長期金利比較（2016年10月31日現在）



*長期金利は日米10年国債の利回り。

*出所：ブルームバーグ

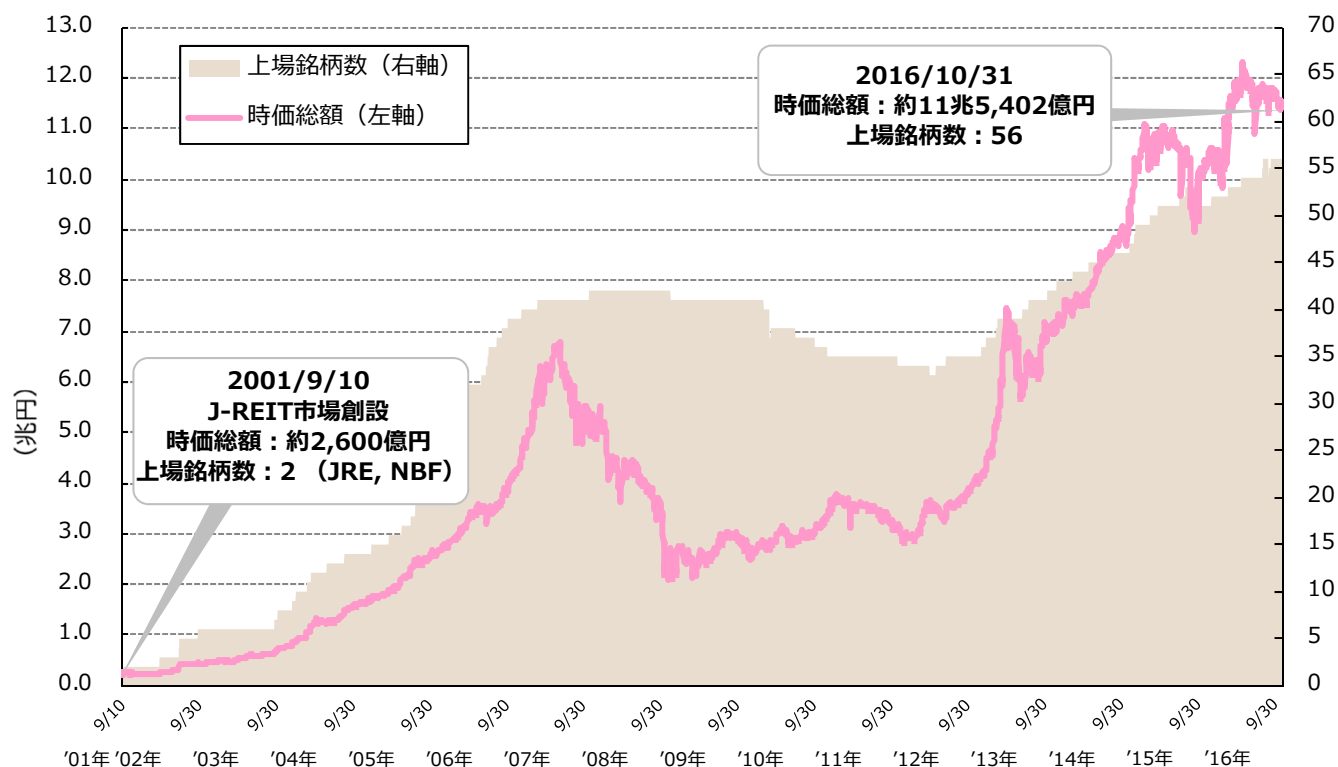
◆日米イールドカーブ比較（2016年10月31日現在）



*出所：ブルームバーグ

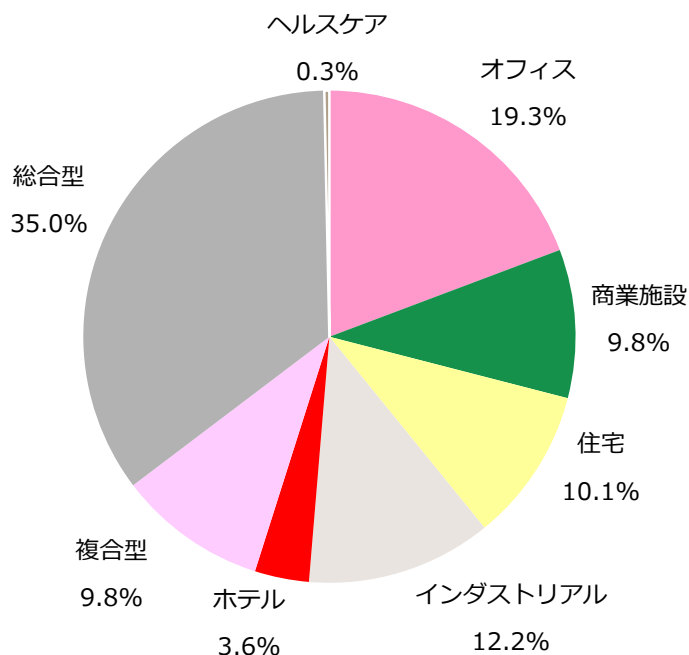
J-REIT市場動向

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数（2016年10月31日現在）



* 出所：ブルームバーグ

◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2016年10月31日現在）



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

* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

ホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

ホームページ
アドレス

ジャパンリアルエステイト投資法人

<http://www.j-re.co.jp>

QRコード



さまざまな端末からのアクセスが可能になりました。

● 主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

The screenshot shows the JRE homepage with several key features highlighted by red dashed lines and callouts:

- JREまる見えボタン**: A button in the top right corner that provides a comprehensive overview of all items.
- ポートフォリオマップもイラストで表現!**: A map of Japan showing the locations of JRE's properties, accompanied by an illustration.
- 動画&イラスト**: A section featuring videos and illustrations to introduce and describe the properties.
- JREほっとニュース**: A section providing timely news and updates.
- JRE最新データ**: A section displaying the latest data, including property information, distribution, and financial statements.
- 個人投資家の皆様へ**: A section dedicated to individual investors, providing information on how to get started with JRE investment.
- 最新情報・ニュースリリース**: A section for the latest information and news releases.

JREまる見えボタン

『JREまる見えボタン』を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスしていただけます。

ポートフォリオマップもイラストで表現!



動画&イラスト

動画とイラストを使って、保有物件を紹介します。動画はランダムに切り替わります。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

個人投資家の皆様へ

「J-REIT投資は、はじめて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

最新情報・ニュースリリース

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。

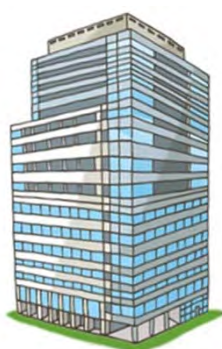
本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。

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、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。

これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。

かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。

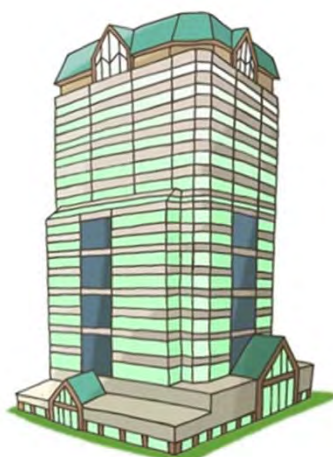
当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。



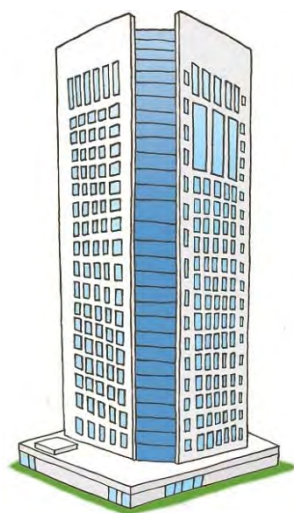
北の丸スクエア



汐留ビルディング



赤坂パークビル



東京オペラシティビル

