

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2019年9月期 決算説明資料

(2019年4月1日～2019年9月30日)



1	決算ハイライト	2
2	決算及び業績予想	6
3	外部成長	10
4	内部成長	13
5	財務戦略	19
6	ポートフォリオ概況	22
7	ESG	26
8	Appendix	38

1 決算ハイライト



■ 分配金サマリー

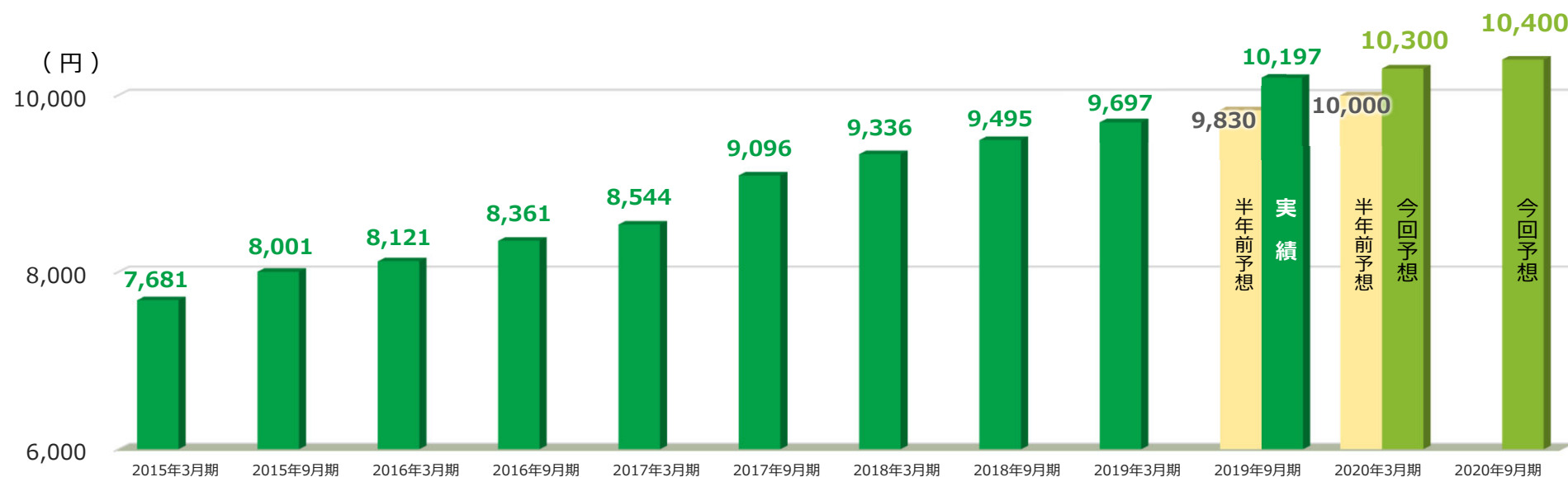
1口当たり分配金の安定的な成長が継続

■ 1口当たり分配金

今回決算 (2019年9月期)	
10,197円	前期比 : +500円 (+5.2%)
	予想比 : +367円 (+3.7%)

■ 1口当たり分配金の推移

▶ 1口当たり分配金は、前期比、半年前予想比ともに上振れし、11期連続の増配を達成



運用ハイライト

好調な内部成長をベースに、保有物件の売却を実施

内部成長

▶ 賃料改定は、9期連続でプラス

テナント入替	賃料改定	期末入居率
月額 +9百万円	月額 +41百万円	99.3% (前期比-0.2pt)

財務戦略

▶ 健全な財務体質を維持

LTV	▶ 40.4% (前期比-0.1pt)
平均利率	▶ 0.53% (前期比-0.02pt)
平均残存年数	▶ 3.80年 (前期比-0.34年)
長期固定比率	▶ 90.9% (前期比-1.3pt)

外部成長

▶ 川崎砂子ビルディング（神奈川県川崎市）を当期と翌期に分けて売却。

譲渡資産（予定を含む）

2019年9月期 (当期) 譲渡	持分50%	川崎砂子 ビルディング		2020年3月期 (翌期) 譲渡予定	持分50%
3,078百万円 (譲渡価格)	3,078百万円 (譲渡価格(予定))				

2 決算及び業績予想



2019年9月期 決算概要

項目	2019年3月期 実績	2019年9月期 実績	前期比
営業収益	33,022 百万円	35,164 百万円	+2,141 百万円
賃貸事業収益	33,022 百万円	33,580 百万円	+557 百万円
不動産等売却益	0 百万円	1,583 百万円	+1,583 百万円
営業費用	18,473 百万円	18,669 百万円	+196 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,419 百万円	10,476 百万円	+57 百万円
減価償却費	6,400 百万円	6,433 百万円	+33 百万円
販売費及び一般管理費	1,654 百万円	1,759 百万円	+105 百万円
(内、資産運用報酬)	1,296 百万円	1,409 百万円	+113 百万円
NOI (*2)	22,603 百万円	23,104 百万円	+500 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,202 百万円	16,670 百万円	+467 百万円
営業利益	14,548 百万円	16,494 百万円	+1,945 百万円
営業外収益	5 百万円	13 百万円	+7 百万円
営業外費用	1,112 百万円	1,116 百万円	+4 百万円
(内、支払利息)	1,068 百万円	1,071 百万円	+3 百万円
経常利益	13,441 百万円	15,390 百万円	+1,949 百万円
当期純利益	13,431 百万円	14,945 百万円	+1,514 百万円
圧縮積立金繰入額等	△1 百万円	820 百万円	+821 百万円
分配金総額	13,432 百万円	14,124 百万円	+692 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	9,697 円	10,197 円	+500 円
1口当たりNAV	544,768 円	567,928 円	+23,160 円
期末入居率	99.5 %	99.3 %	△0.2 %

半年前 業績予想	業績予想比
33,680 百万円	+1,484 百万円
33,680 百万円	△99 百万円
0 百万円	+1,583 百万円
18,940 百万円	△270 百万円
10,840 百万円	△363 百万円
6,430 百万円	+3 百万円
1,670 百万円	+89 百万円
1,300 百万円	+109 百万円
22,840 百万円	+264 百万円
16,410 百万円	+260 百万円
14,740 百万円	+1,754 百万円
10 百万円	+3 百万円
1,120 百万円	△3 百万円
1,070 百万円	+1 百万円
13,630 百万円	+1,760 百万円
13,620 百万円	+1,325 百万円
0 百万円	+820 百万円
13,620 百万円	+504 百万円
1,385,210 口	0 口
9,830 円	+367 円
99.0 %	+0.3 %

主な増減要因（前期比）

（百万円）

営業収益	
● 既存ビル	+368
賃料共益費	+564
解約違約金・原状回復費相当額	△164
● 前期取得2物件	+188
● 不動産等売却益	+1,583
営業費用	
● 既存ビル	+1
修繕費	△216
公租公課	+234
● 前期取得2物件	+88

主な増減要因（業績予想比）

（百万円）

営業収益	
● 既存ビル・前期取得2物件	△99
水道光熱収入	△128
● 不動産等売却益	+1,583
営業費用	
● 既存ビル・前期取得2物件	△360
水道光熱費	△179
修繕費	△172

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2020年3月期・2020年9月期 業績予想

項目	2019年9月期 実績	2020年3月期 業績予想	前期比	2020年9月期 業績予想	前期比
営業収益	35,164 百万円	35,240 百万円	+75 百万円	34,130 百万円	△1,110 百万円
賃貸事業収益	33,580 百万円	33,640 百万円	+59 百万円	34,130 百万円	+490 百万円
不動産等売却益	1,583 百万円	1,590 百万円	+6 百万円	0 百万円	△1,590 百万円
営業費用	18,669 百万円	18,660 百万円	△9 百万円	18,720 百万円	+60 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,476 百万円	10,510 百万円	+33 百万円	10,690 百万円	+180 百万円
減価償却費	6,433 百万円	6,370 百万円	△63 百万円	6,320 百万円	△50 百万円
販売費及び一般管理費	1,759 百万円	1,760 百万円	0 百万円	1,700 百万円	△60 百万円
(内、資産運用報酬)	1,409 百万円	1,390 百万円	△19 百万円	1,330 百万円	△60 百万円
NOI (*2)	23,104 百万円	23,120 百万円	+15 百万円	23,430 百万円	+310 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,670 百万円	16,750 百万円	+79 百万円	17,110 百万円	+360 百万円
営業利益	16,494 百万円	16,580 百万円	+85 百万円	15,410 百万円	△1,170 百万円
営業外収益	13 百万円	0 百万円	△13 百万円	10 百万円	+10 百万円
営業外費用	1,116 百万円	1,030 百万円	△86 百万円	1,000 百万円	△30 百万円
(内、支払利息)	1,071 百万円	980 百万円	△91 百万円	950 百万円	△30 百万円
経常利益	15,390 百万円	15,540 百万円	+149 百万円	14,420 百万円	△1,120 百万円
当期純利益	14,945 百万円	15,090 百万円	+144 百万円	14,410 百万円	△680 百万円
圧縮積立金繰入額等	820 百万円	820 百万円	0 百万円	0 百万円	△820 百万円
分配金総額	14,124 百万円	14,270 百万円	+145 百万円	14,410 百万円	+140 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	10,197 円	10,300 円	+103 円	10,400 円	+100 円
1口当たりNAV	567,928 円				
期末入居率	99.3 %	99.7 %	+0.4 %		

2020年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+189
賃料共益費	+311
水道光熱収入	△89
● 譲渡物件	△130
営業費用	
● 既存ビル	+33
水道光熱費	△183
修繕費	+135
● 譲渡物件	△63
営業外費用	
● 支払利息	△91

2020年9月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+520
賃料共益費	+430
水道光熱収入	+110
● 譲渡物件	△30
● 不動産等売却益	△1,590
営業費用	
● 既存ビル	+160
水道光熱費	+220
● 譲渡物件	△20
営業外費用	
● 支払利息	△30

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2019年9月期 貸借対照表 (B/S)

	2019年3月期	2019年9月期	増減
資産の部			
Ⅰ 流動資産			
現預金、信託現預金	24,382 百万円	33,604 百万円	9,221 百万円
その他流動資産	734 百万円	677 百万円	△57 百万円
流動資産合計	25,117 百万円	34,282 百万円	9,164 百万円
Ⅱ 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	357,380 百万円	357,801 百万円	420 百万円
構築物（信託物件含む）	3,984 百万円	3,978 百万円	△6 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,954 百万円	4,941 百万円	△13 百万円
土地（信託物件含む）	689,157 百万円	688,451 百万円	△706 百万円
減価償却累計額	△127,367 百万円	△133,284 百万円	△5,916 百万円
有形固定資産合計	928,109 百万円	921,888 百万円	△6,221 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,955 百万円	6,937 百万円	△17 百万円
無形固定資産合計	6,955 百万円	6,937 百万円	△17 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	577 百万円	577 百万円	0 百万円
長期前払費用他	2,830 百万円	2,626 百万円	△204 百万円
投資その他の資産合計	3,408 百万円	3,203 百万円	△204 百万円
固定資産合計	938,473 百万円	932,029 百万円	△6,443 百万円
Ⅲ 繰延資産			
投資法人債発行費	85 百万円	78 百万円	△7 百万円
繰延資産合計	85 百万円	78 百万円	△7 百万円
資産合計	963,676 百万円	966,390 百万円	2,713 百万円

	2019年3月期	2019年9月期	増減
負債の部			
Ⅰ 流動負債			
短期借入金	8,500 百万円	13,500 百万円	5,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	49,000 百万円	46,500 百万円	△2,500 百万円
前受金	3,338 百万円	3,295 百万円	△42 百万円
その他流動負債	4,589 百万円	4,840 百万円	250 百万円
流動負債合計	65,428 百万円	68,135 百万円	2,707 百万円
Ⅱ 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	32,993 百万円	0 百万円
長期借入金	299,500 百万円	297,000 百万円	△2,500 百万円
預り敷金保証金	53,863 百万円	54,419 百万円	555 百万円
その他固定負債	634 百万円	1,071 百万円	437 百万円
固定負債合計	386,991 百万円	385,484 百万円	△1,507 百万円
負債合計	452,419 百万円	453,620 百万円	1,200 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	497,241 百万円	0 百万円
任意積立金	550 百万円	548 百万円	△2 百万円
当期未処分利益	13,465 百万円	14,980 百万円	1,515 百万円
純資産合計	511,256 百万円	512,770 百万円	1,513 百万円
負債・純資産合計	963,676 百万円	966,390 百万円	2,713 百万円

（参考）圧縮積立金等内部留保残高 2,127 百万円

3 外部成長

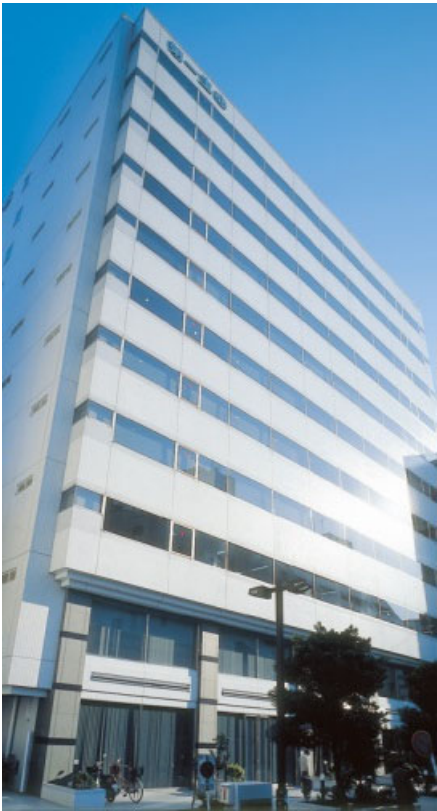


譲渡物件の概要

物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し物件を譲渡

川崎砂子ビルディング

▶ 分配金の平準化のため、譲渡を当期と翌期の2回に分けて行うことにより、譲渡益を2期（2019年9月期、2020年3月期）にわたって計上予定。



取引概要	
当期	翌期
譲渡価格 3,078百万円	譲渡価格（予定） 3,078百万円
鑑定評価額 1,590百万円	鑑定評価額 1,590百万円
帳簿価額 1,423百万円	想定帳簿価額 1,417百万円
譲渡日 2019年9月30日	譲渡日（予定） 2019年12月20日
譲渡先	非開示

物件概要

所在地	神奈川県川崎市川崎区 砂子一丁目	
面積	<土地>	1,594㎡
	<建物>	9,623㎡
竣工時期	1990年12月	
賃貸可能面積	6,831㎡	
入居率	100.0%	

(参考) リンクスエア新宿の竣工



新宿駅至近の再開発ビルが竣工。
JREは底地の一部を所有。
建物の持分（約37%）に関する優先交渉権を保有。

リンクスエア新宿



物件概要

所在地		東京都渋谷区 千駄ヶ谷五丁目
面積	<土地>	4,138㎡
	<建物>	43,760㎡
竣工時期		2019年8月
アクセス		「新宿」駅徒歩5分 (駅デッキ直結)
権利者		三菱地所株式会社 日本製粉株式会社 JRE（底地の一部）

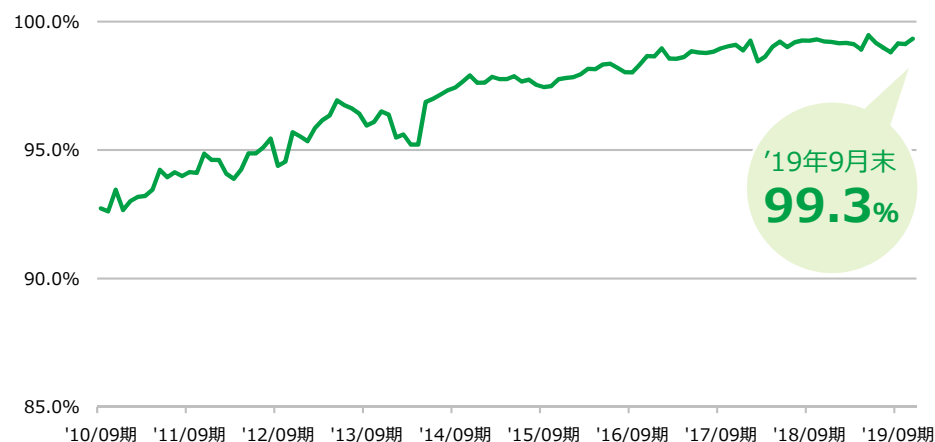
4 内部成長



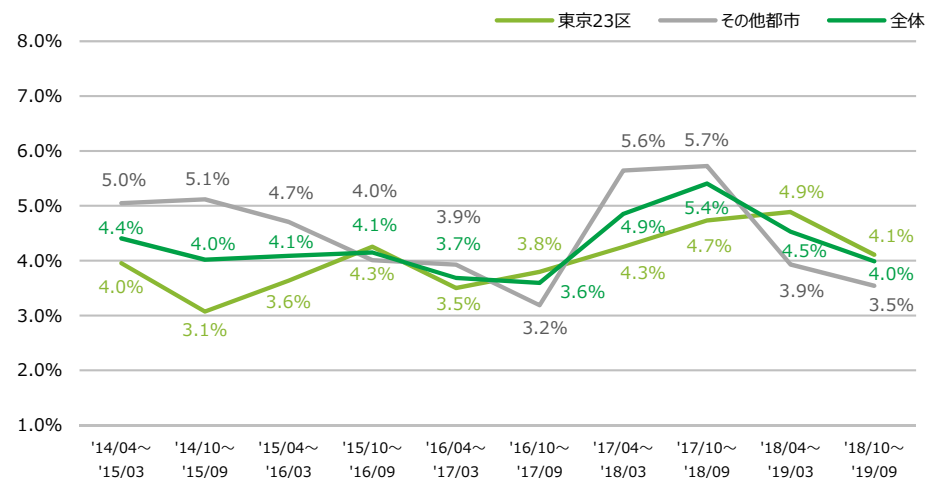
入居率・入替率の推移

テナント入替による賃料単価の上昇を実現

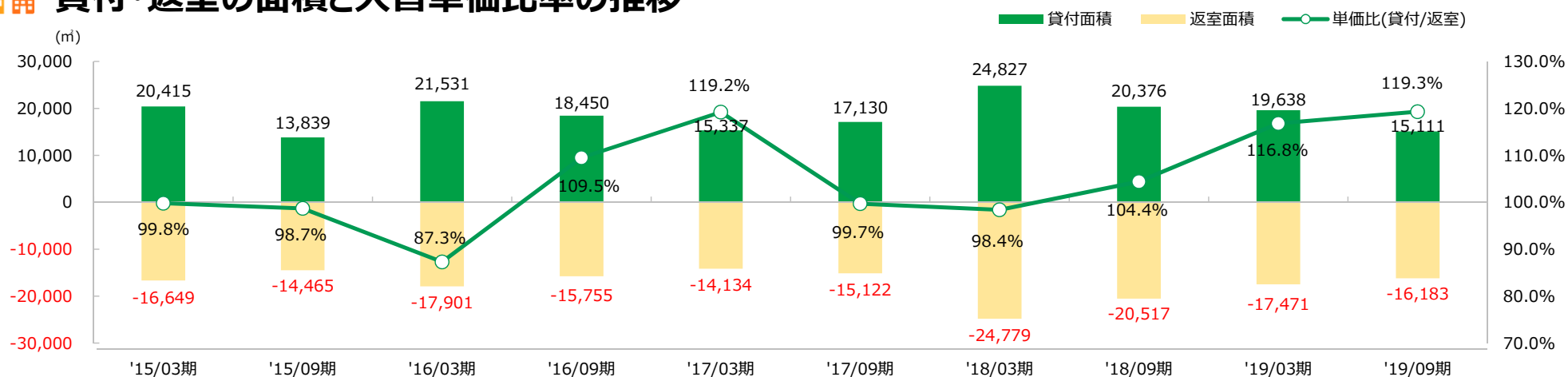
入居率の推移



年間テナント入替率



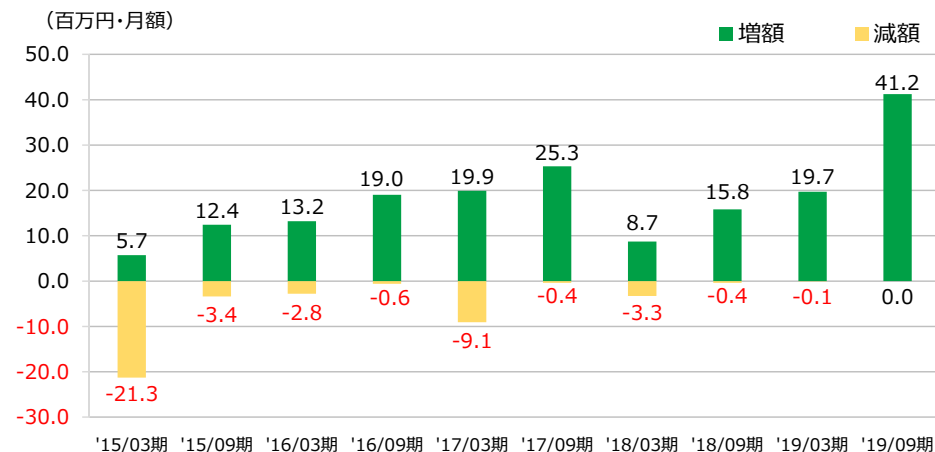
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



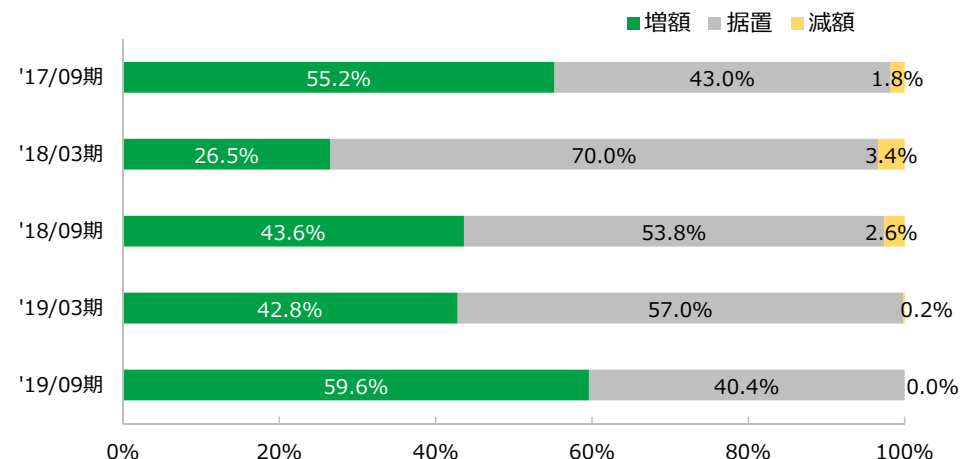
賃料改定の状況

前期を大幅に上回る賃料増額改定を達成

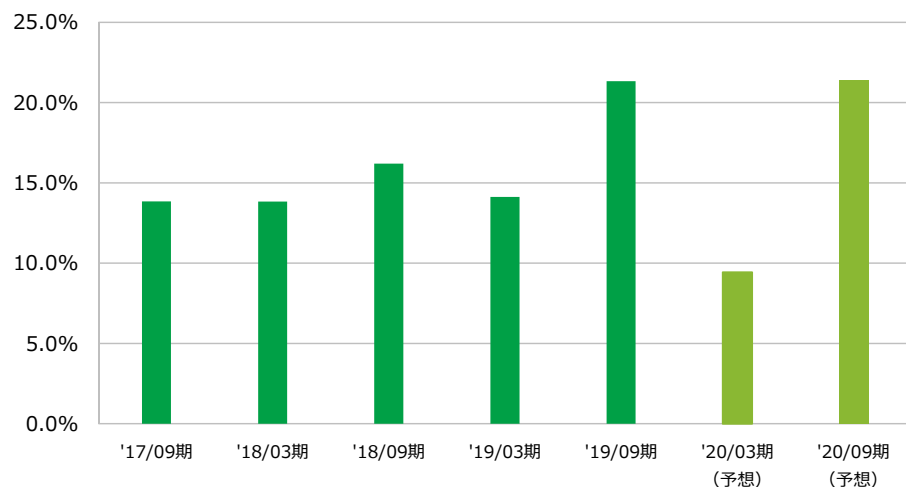
賃料改定の推移



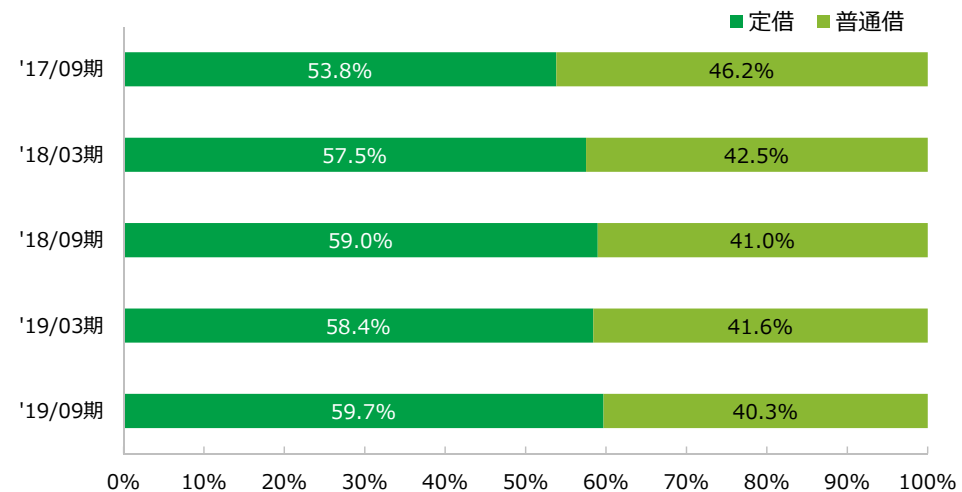
増減額割合 (賃料月額ベース)



賃料改定対象の割合 (賃料月額ベース)



定借・普通借の割合 (賃料月額ベース)

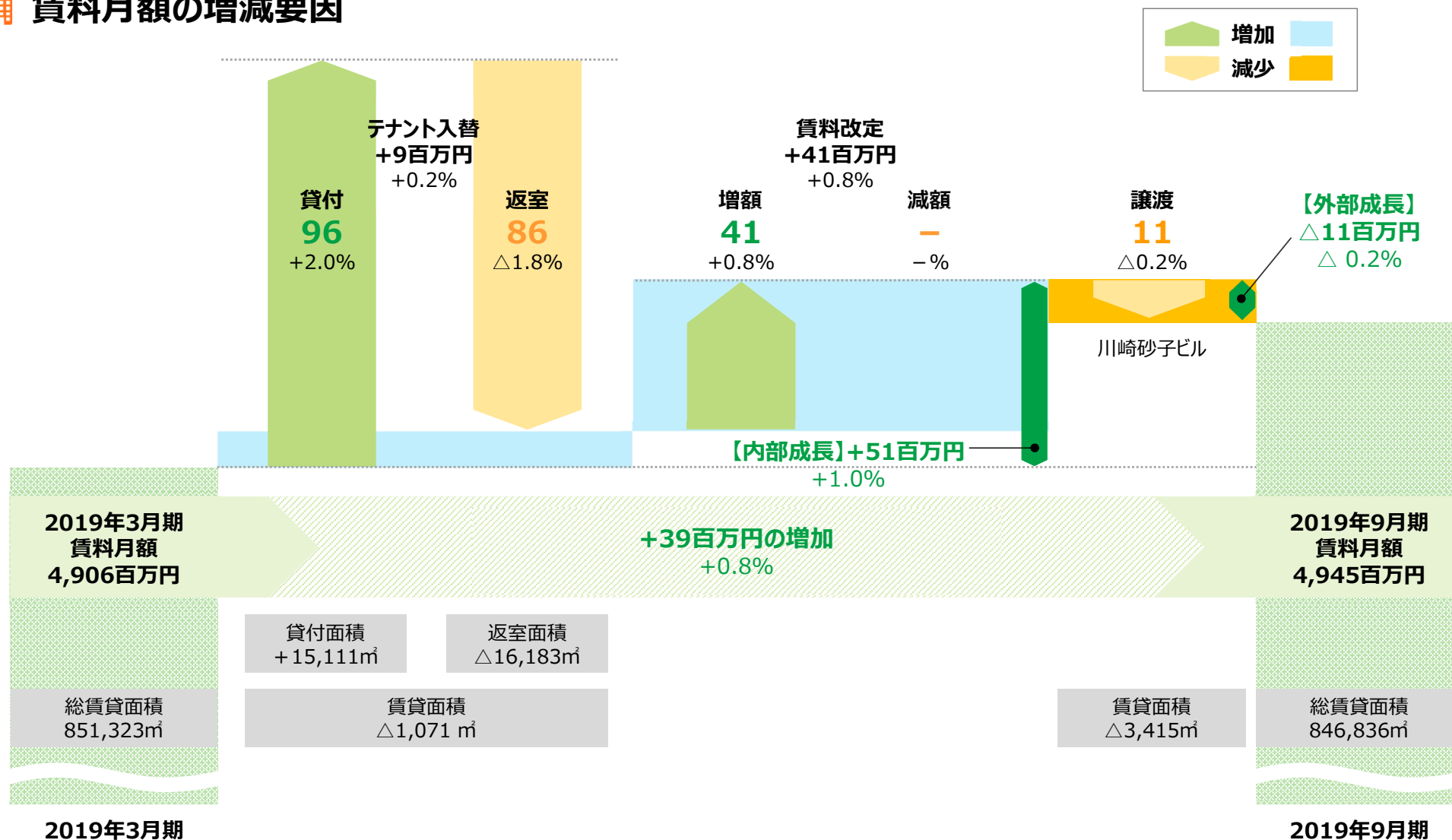


賃料月額増減

強い需要を背景に、テナント入替と賃料改定による順調な内部成長を継続

賃料月額増減要因

(百万円)

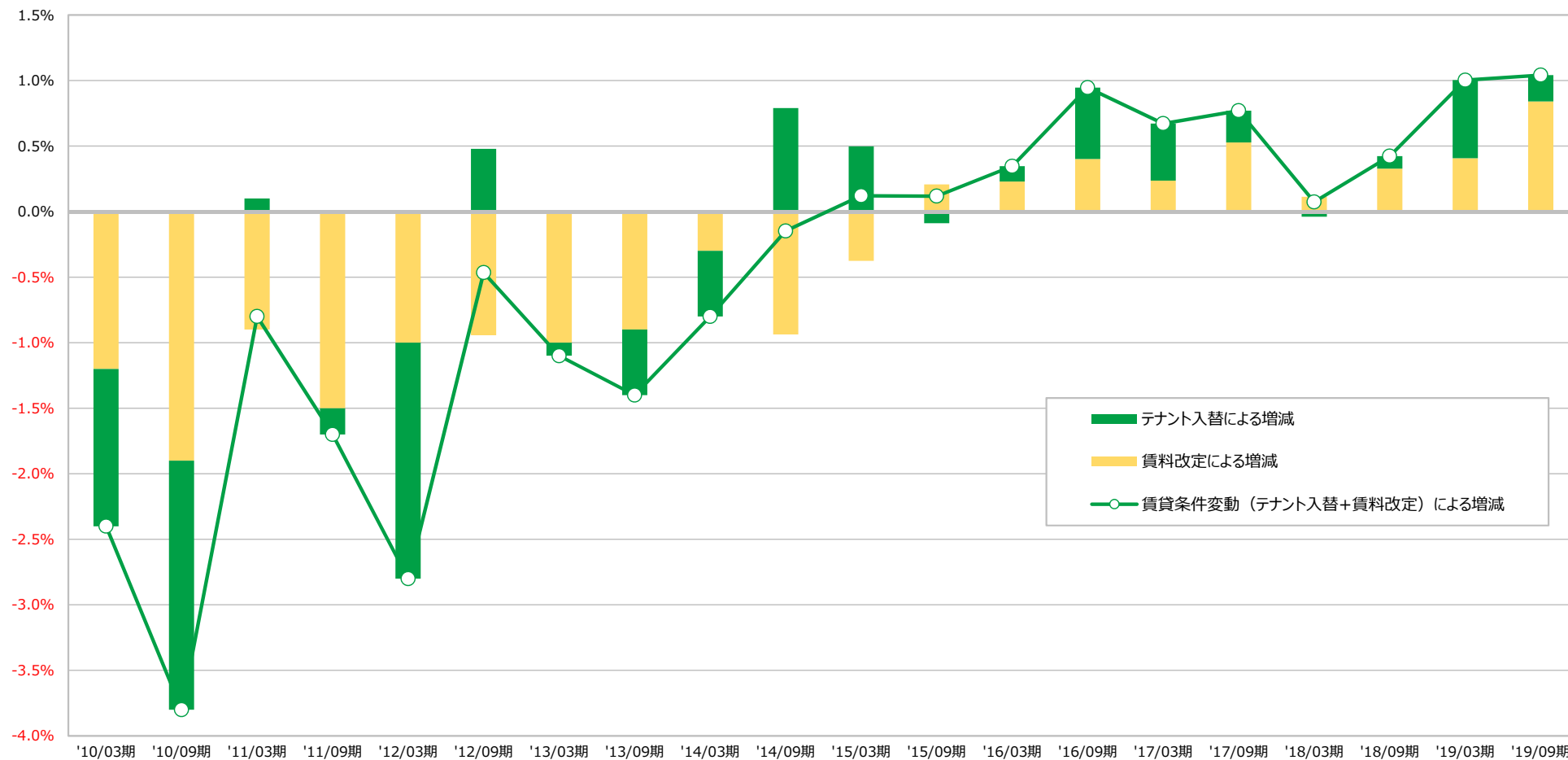


* 住宅賃料は除く

内部成長による賃料月額増減の推移

テナント入替・賃料改定による増減の推移

▶ 賃料月額（テナント入替と賃料改定の合計）は10期連続でプラス成長



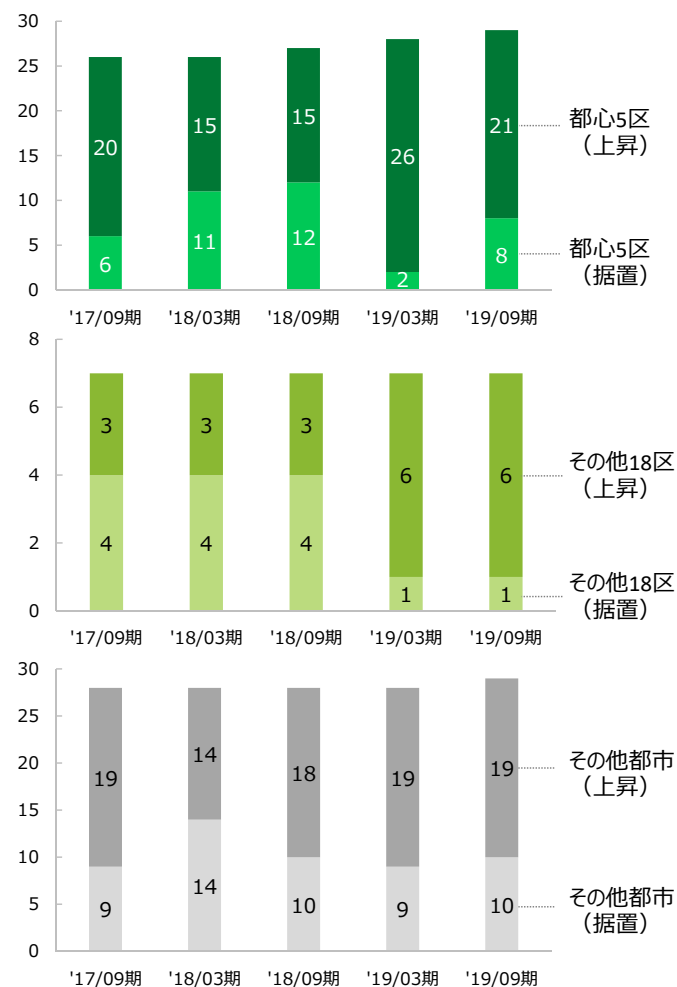
* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込、住宅は除く)に対する増減率を表す

査定賃料・賃料ギャップの推移

査定賃料上昇により、引き続きマイナスの賃料ギャップが存在

ポートフォリオの査定賃料

▶ 65物件中、46物件で上昇、下落はゼロ
(件)



賃料ギャップ

▶ 増額改定等により月額賃料は増加したものの、査定賃料も上昇したことにより、賃料ギャップは横ばい

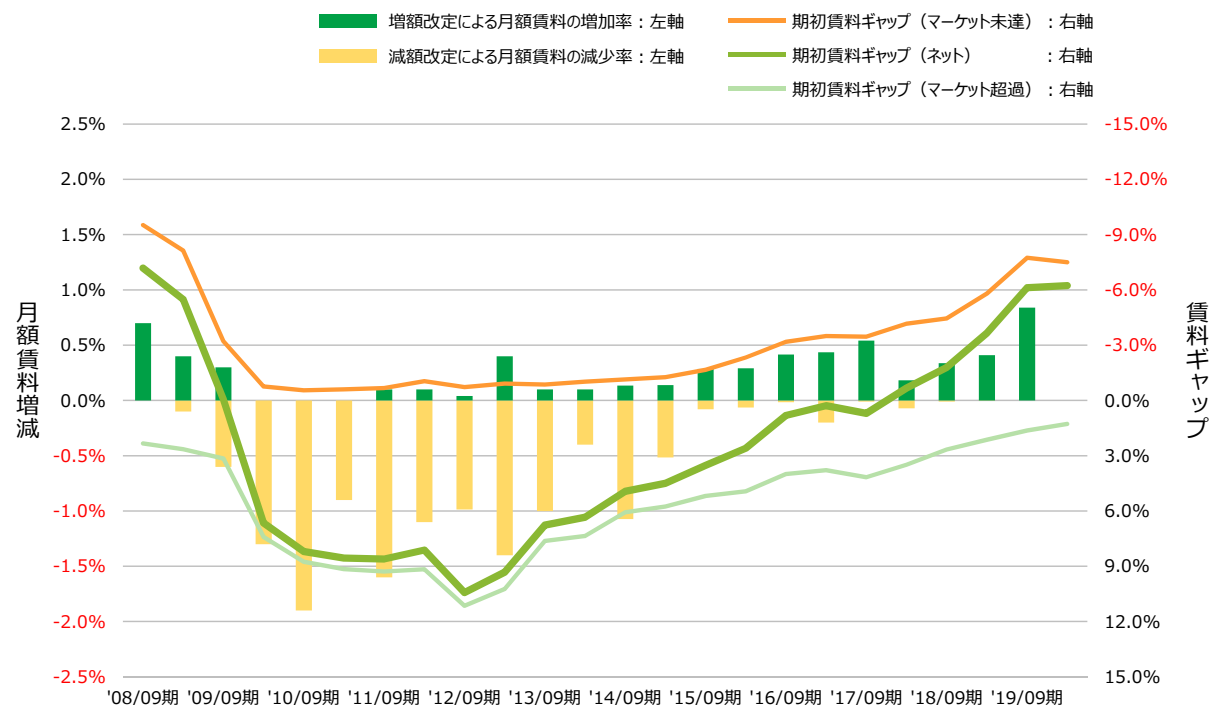
賃料ギャップ

月額 △307百万円

乖離率

△6.2% (マーケット未達)

賃料ギャップの推移



※賃料ギャップについては各期初時点から定期借家契約等により1年以上収益の確定している契約を除いて集計

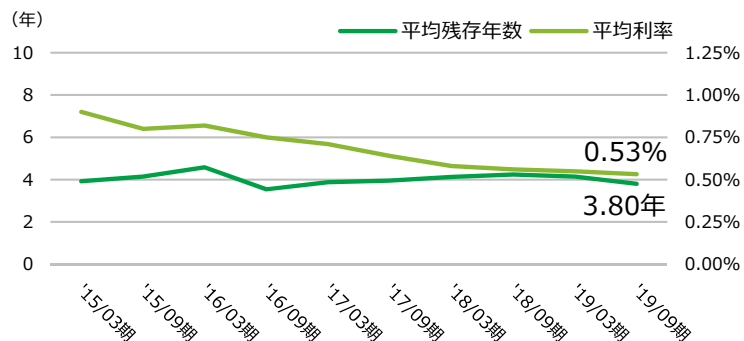
5 財務戦略



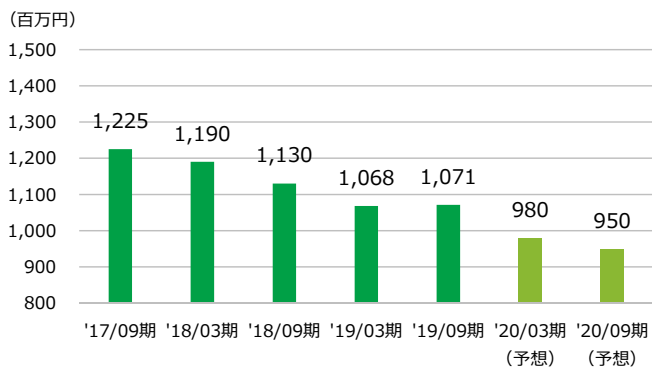
有利子負債の状況①

低金利が続く金融マーケットのもと、リファイナンスによる金利コスト削減を継続

平均利率・平均残存年数



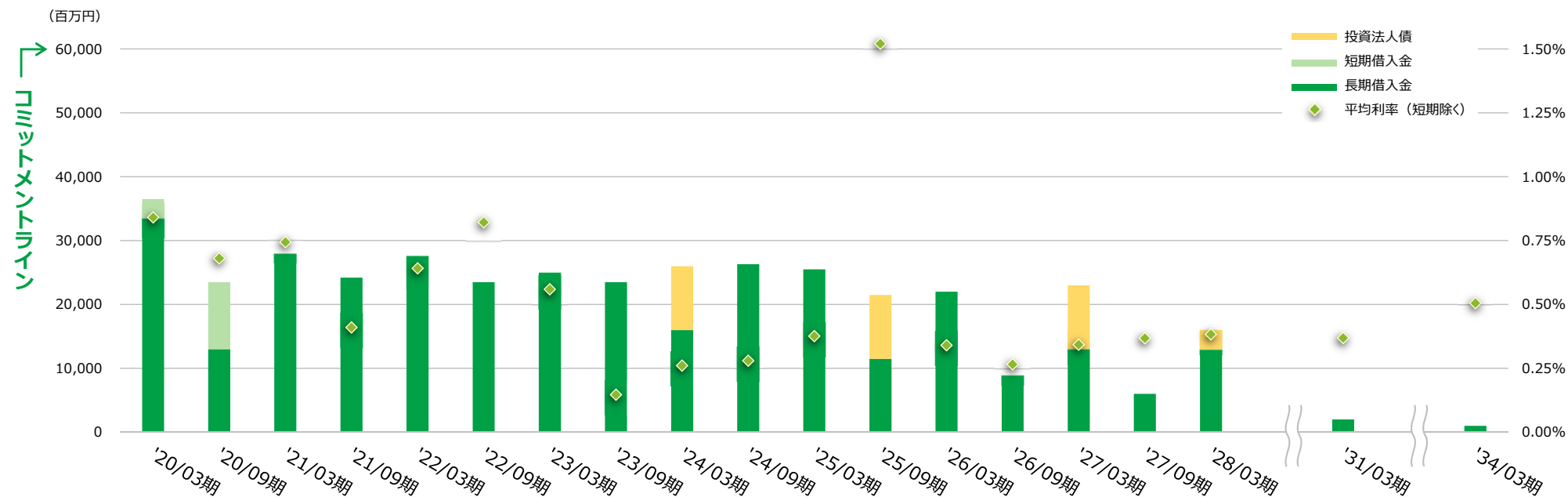
支払利息の推移



借入事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
三井住友信託銀行	'19/05/29	5,000百万円	0.075%	5年
三井住友信託銀行	'19/09/26	5,500百万円	0.105%	5年

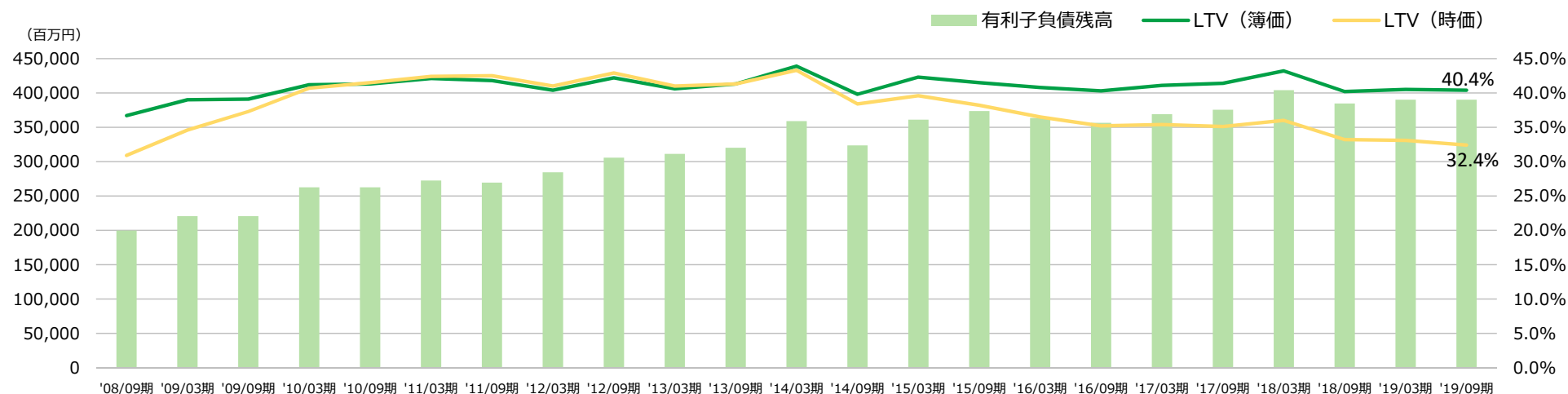
有利子負債返済期日の分散状況



有利子負債の状況②

健全な財務体質を維持

有利子負債残高・LTVの推移



有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	13,500百万円	3.5%
長期借入金 (変動金利)	22,000百万円	5.6%
長期借入金 (固定金利)	321,500百万円	82.4%
投資法人債	32,993百万円	8.5%
有利子負債合計	389,993百万円	100.0%

長期比率
96.5%

長期固定比率
90.9%

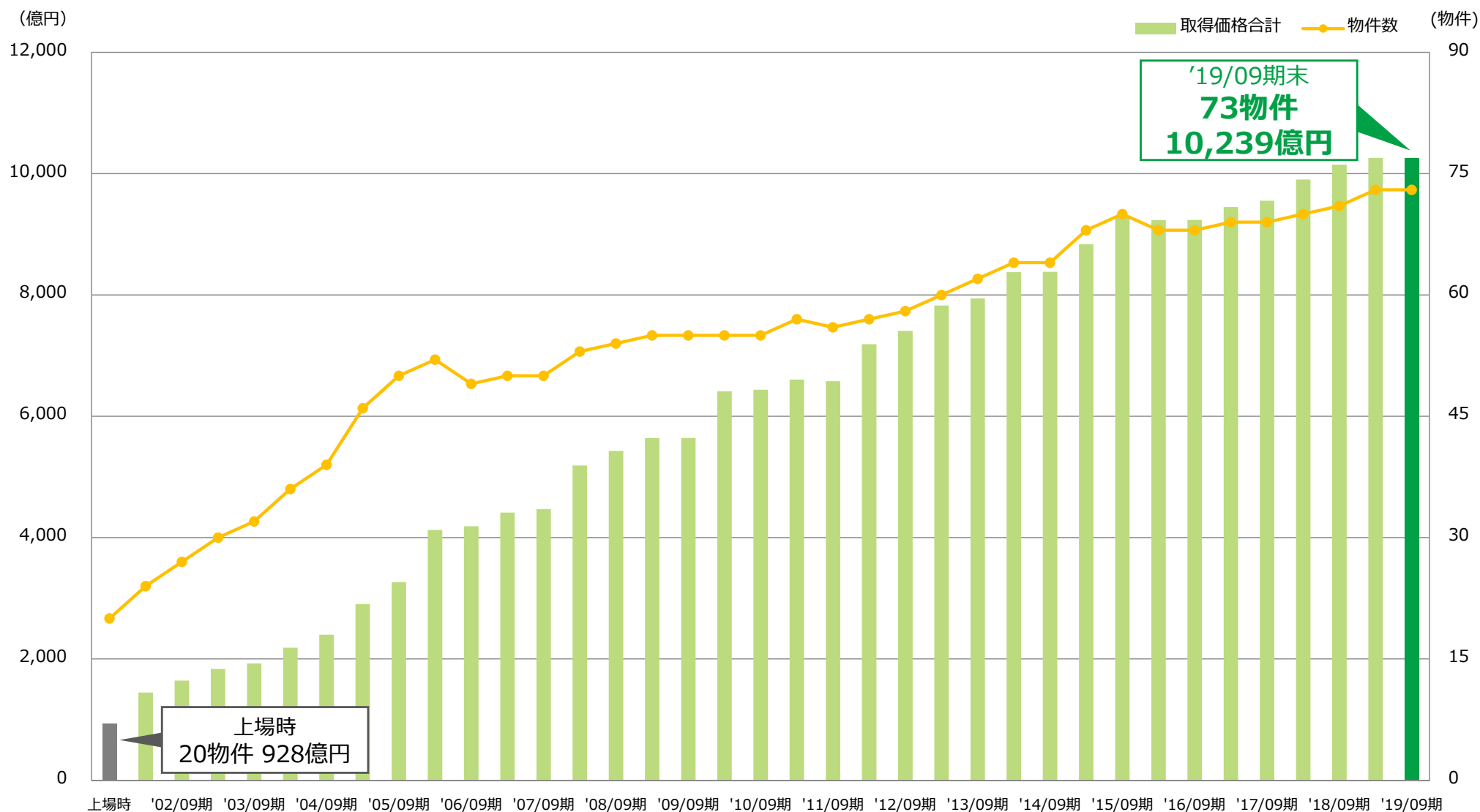
格付の状況

	発行体格付け	アウトルック
S&P	A+	安定的
Moody's	A1	安定的
R&I	AA	安定的

6 ポートフォリオ概況

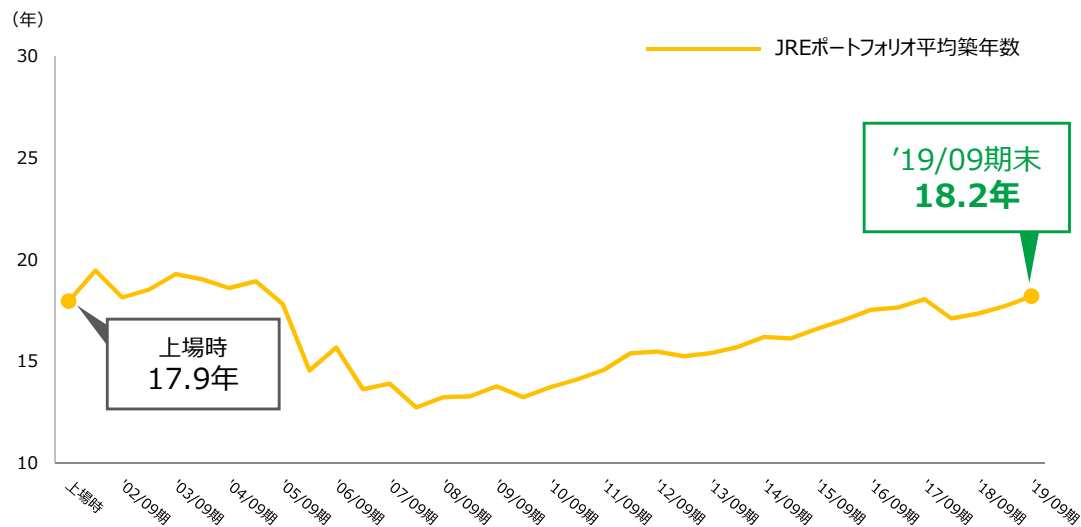


資産規模の推移

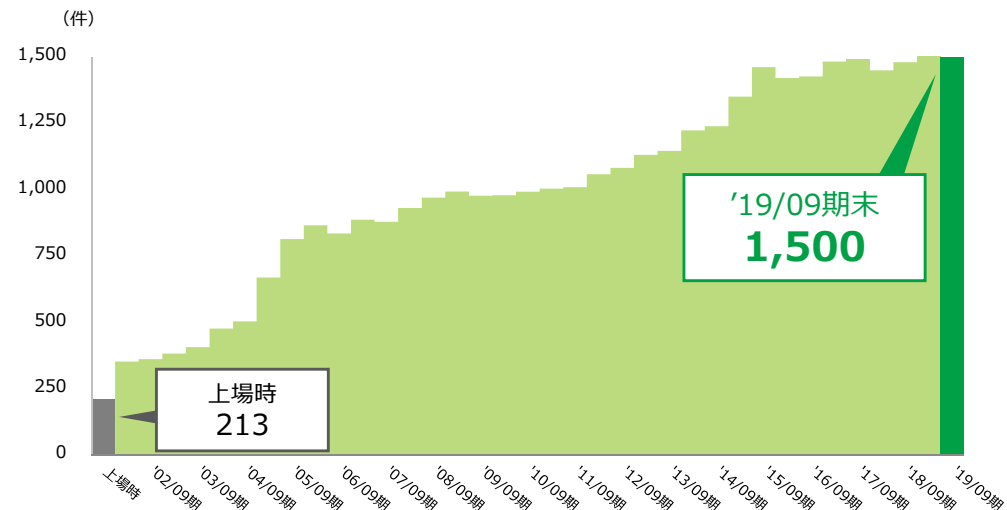


築年数・分散の状況

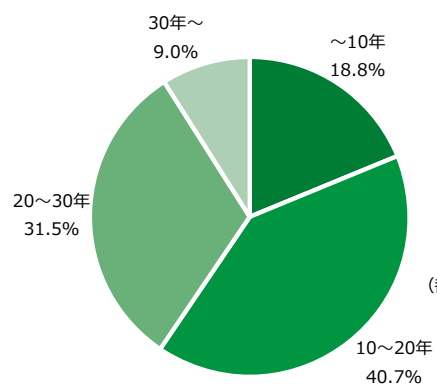
築年数の推移



テナント数の推移

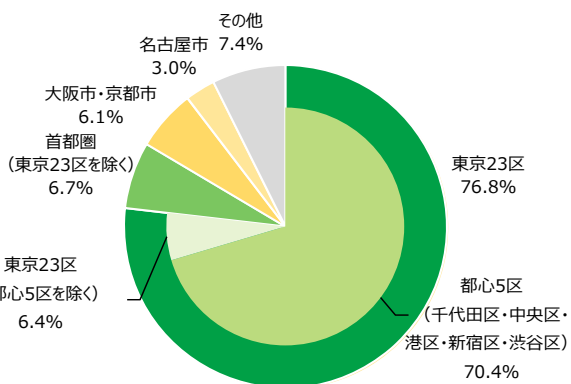


築年数



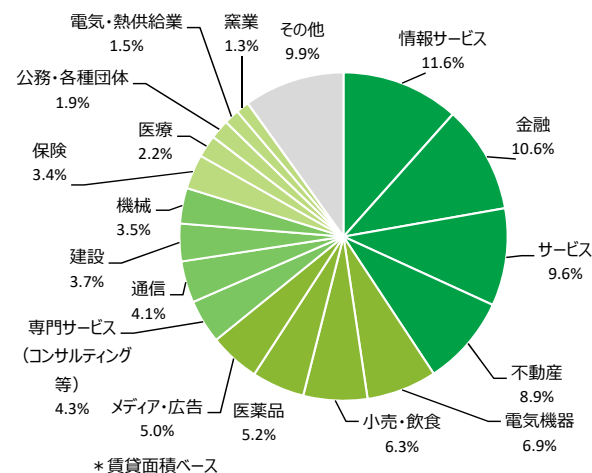
* 取得価格ベース

地域分散



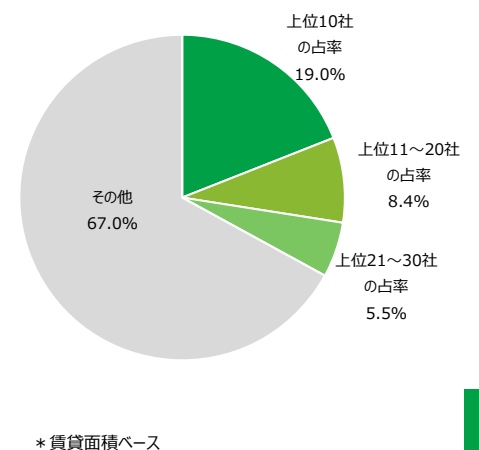
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部3県を指す

テナントの業種分散



* 賃貸面積ベース

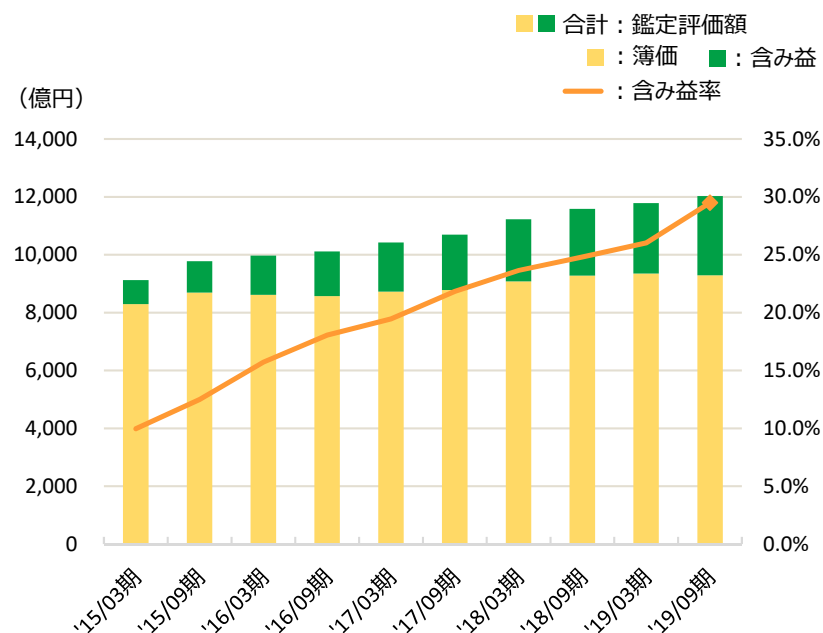
大口テナントの割合



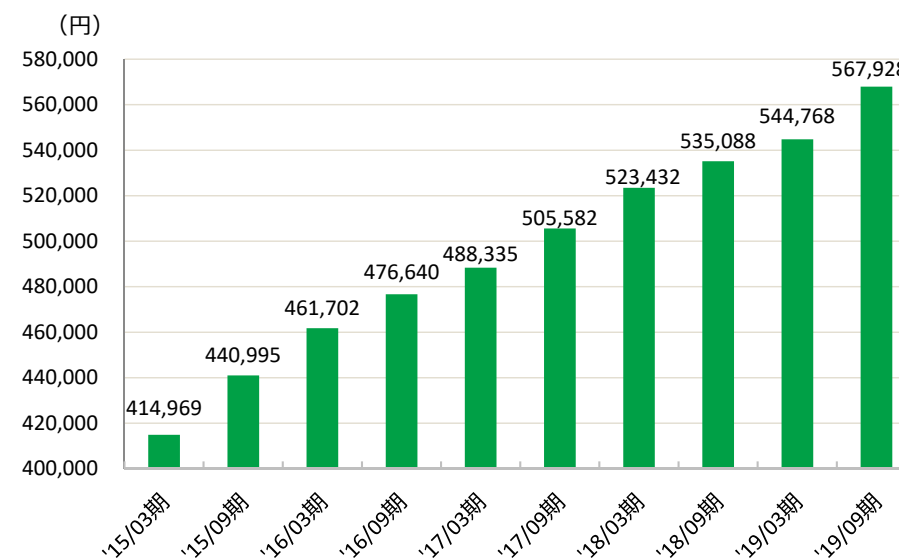
* 賃貸面積ベース

鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移



直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2019年3月期	2019年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆1,784億円	1兆2,027億円	+ 243億円
含み益	2,433億円	2,739億円	+ 305億円
含み益率	26.0%	29.5%	+ 3.5pt

7 ESG



国際イニシアティブへの署名・参加

資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



▶ ESG投資の実践状況を報告し、以下の評価結果を取得しました。

戦略とガバナンス
(Strategy & Governance)



「A+」
(最上位)

不動産
(Property)



「A」

国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2018年8月署名



国連グローバル・コンパクト (UNG)

2018年4月署名※



※資産運用会社の親会社である「三菱地所株式会社」が
UNGに署名し三菱地所グループで参加企業として登録

ESG情報開示方針・GRI対照表

- ▶ ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI (Global Reporting Initiative) を参照しながら、ホームページにてESGに関連する各種情報全般を公開するとともに、決算説明資料、資産運用報告、有価証券報告書、アニュアルレポートにおいても情報をアップデートしていきます



ESG評価の取得

GRESBへのコミットメント

- ▶ GRESBのリアルエステイト調査において、最上位となるGreen Star・5 Starの評価を得ています。

GRESBレーティング

➤ 「5 Star」

GRESB開示評価

➤ 「A」

GRESB
メンバーシップ加入

➤ ベンチマーク
コミッティメンバー

国内オフィス部門（上場・非上場）で
「第1位」



CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2018年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しています。



TCFDへの賛同・署名

- ▶ J-REIT初のTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）のオフィシャルな署名者になりました。



ビル環境認証の取得

DBJ Green Building認証

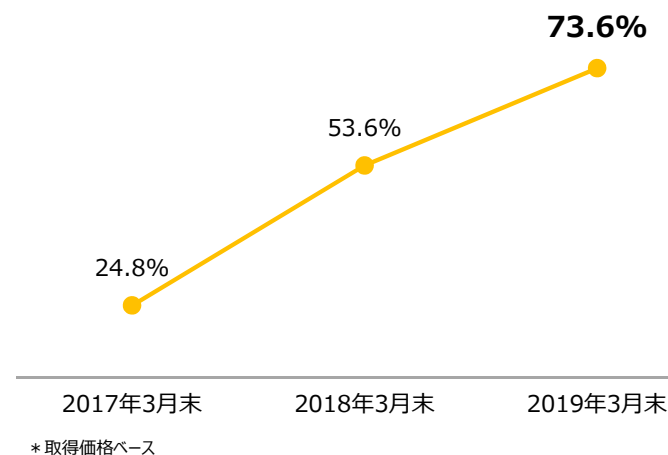


評価	物件名					
★★★★★	 ・ 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	 ・ 三菱UFJ信託銀行 本店ビル	 ・ 晴海フロント	 ・ 汐留ビルディング	 ・ 新宿イーストサイド スクエア	 ・ 新宿フロントタワー
★★★★	・ 北の丸スクエア ・ フロントプレイス日本橋 ・ 晴海センタービル ・ 赤坂パークビル ・ 田町フロントビル		・ 東京オペラシティビル ・ TIXTOWER UENO ・ 大崎フロントタワー ・ MMパークビル ・ クイーンズタワーA		・ 8・3スクエア北ビル ・ 東二番丁スクエア ・ AER ・ 金沢パークビル ・ 名古屋広小路プレイス	
★★★	・ 銀座一丁目イーストビル ・ 芝二丁目大門ビルディング		・ 金沢上堤町ビル ・ 錦パークビル		・ 四条烏丸センタービル ・ 新藤田ビル ・ 御堂筋ダイワビル ・ NHK広島放送センタービル	
★★	・ 代々木一丁目ビル		・ 梅田スクエアビルディング			

BELS認証

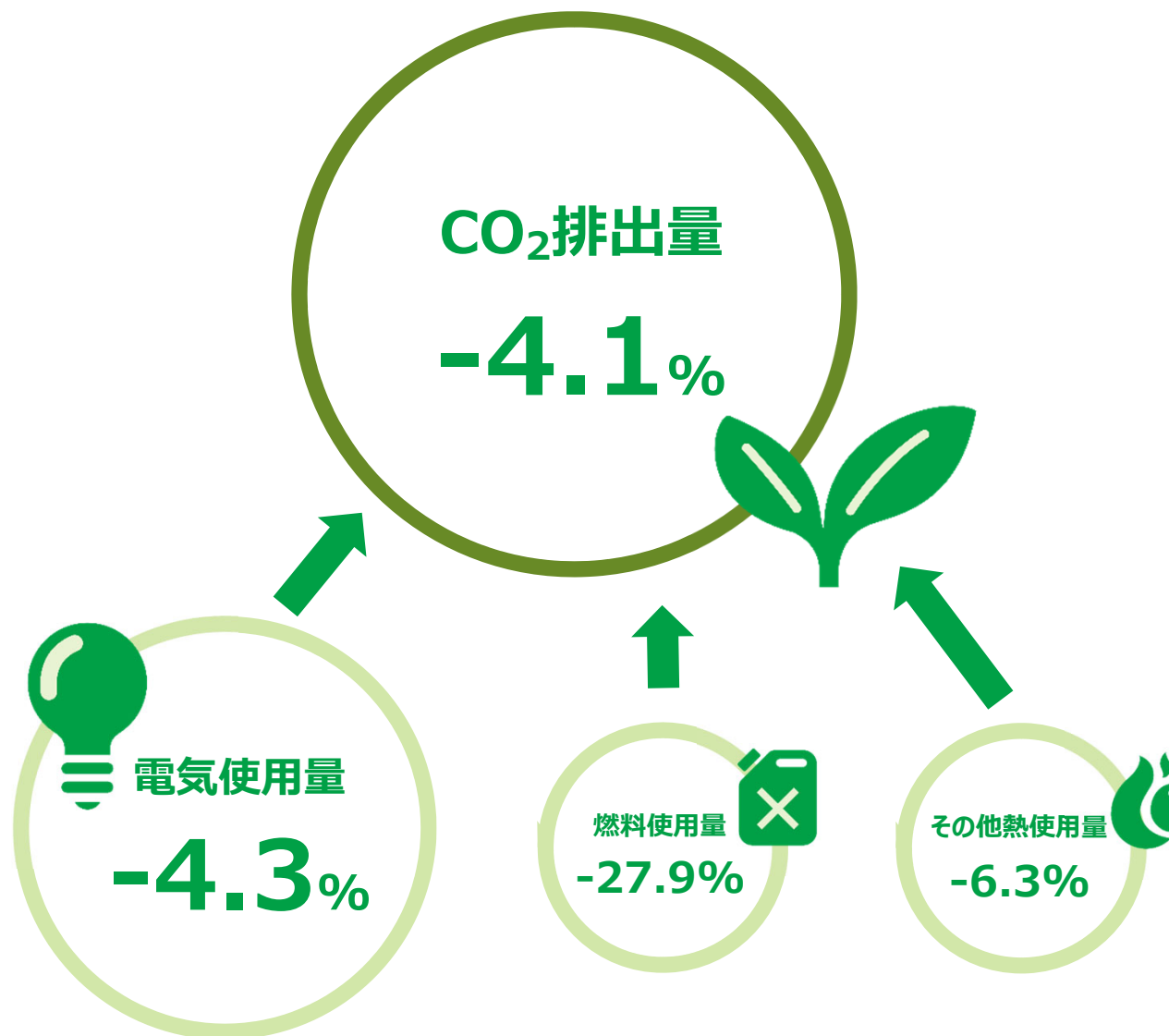
評価	物件名	
★★★	・フロントプレイス日本橋	・尼崎フロントビル
★★	・北の丸スクエア ・晴海フロント	・晴海センタービル ・四条烏丸センタービル
★	・銀座一丁目イーストビル ・田町フロントビル ・TIXTOWER UENO ・大崎フロントタワー	・8・3スクエア北ビル ・東二番丁スクエア ・金沢上堤町ビル ・名古屋広小路プレイス

ビル環境認証取得率の推移



環境への取り組み

エネルギーパフォーマンス実績（原単位増減率）



- 「原単位増減率」は、2013年度（基準年）と2018年度を比較
- 第三者機関（EY新日本有限責任監査法人）による保証を取得

社会への取り組み①

サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進

▶ 入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。

サステナビリティガイド

主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを、実際の事例を交えて紹介しています。

ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)はサステナブルな社会の実現に向け、テナントの皆様と共に様々な取り組みを継続していきます。

サステナビリティガイド目次

- サステナブルな社会を目指して
- 私たちの想い
- Case1 大規模事務所の取り組み事例
- Case2 中小規模事務所の取り組み事例
- Case3 現在のオフィスで出来る新たな空間づくり
- 今すぐできること



サステナビリティガイド

https://www.j-re.co.jp/assets/pdf/sustainability_guide.pdf

QRコード



社会への取り組み②

テナント満足度向上

▶ より良いビルの運営管理のため、テナント満足度調査を随時実施しています。また、テナントの安全・健康に資する取り組みも積極的に行っています。

銀座三和ビルでは、入居テナントを対象とした「ビルと管理の満足度調査」を実施。

その結果を踏まえて、1階エントランスホールをはじめとした共用部の改修工事を実施しました。



- 地震被災度判定基準の策定
- 地震被災度判定システム・判定ツールの導入
- 地震被災状況早期把握・共有システムの整備
- 被災時における避難退去判断ガイドラインの整備
- 帰宅困難者対応ガイドラインの整備
- 防災協議会の開催、防災訓練・消防訓練の実施
- テナント居室内の空気環境測定、害虫駆除等の実施
- AEDの設置

地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。

- 地域の街づくりへの貢献（街づくりに関する各種協議会への参加など）
- 災害時の地域貢献（帰宅困難者受け入れ体制構築、地域防災訓練への参加など）
- 地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援（地域夏祭りへの協賛、公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催など）
- 地域の環境・健康への貢献（「コミュニティサイクル」への設置スペース提供、献血活動に対しての敷地提供など）

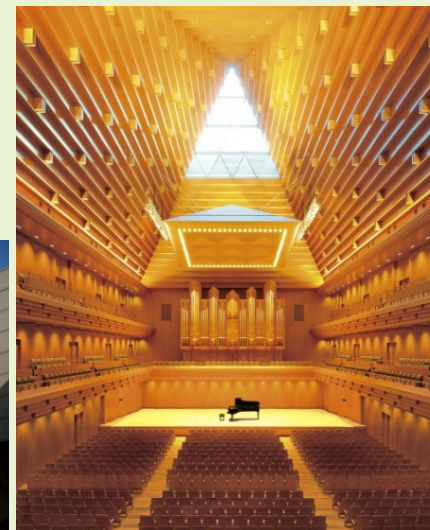


芸術文化活動への貢献

▶ JREは東京オペラシティ文化財団に協賛しています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

▼ 東京オペラシティ アートギャラリー



社会への取り組み③

従業員への取り組み

- ▶ 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(JRE-AM)では、JREの資産運用会社として、資産運用を担うプロフェッショナル人材の獲得・育成と、従業員の健康・快適性向上に取り組んでいます。

優秀な人材の獲得と育成

人材獲得

JRE-AMでは、株主である三菱地所株式会社及び三井物産株式会社から、不動産投資、不動産運用の経験・ノウハウを持つ専門性高い人材を出向者として受け入れております。

また、当社独自の人事政策として、優秀人材の採用に努めるとともに入社後も各人の能力を引き出し、向上させるような配置・ローテーションを行っております。

人材育成

正社員・出向者のみならず派遣社員・契約社員を含めた全役職員に対して、企業人・業界人としてのスキルアップのため、不断の自己啓発に努めることを推奨しております。

REIT業界の知識・コンプライアンス意識などを育成する、当社独自の研修に加え、株主が提供する各種研修などへの積極的な参加を呼びかけています。また、従業員の能力開発の一環として、様々な研修、能力・キャリア開発プログラムを取り入れています。

従業員の健康と快適性に関する取り組み

心身の健康を高める取り組み

2017年12月のオフィス移転にあわせて、全従業員の座席をフリーアドレス化すると共に、社内のコミュニケーション・スペースを充実させました。同スペースでは、従業員への健康配慮から野菜ジュース、ヨーグルトドリンクなどの健康ドリンクなどを無償提供しているほか、バランスチェアなどを配置する遊び心も兼ね備えた設えとしています。これらのサービス・設備は社内コミュニケーションの活性化を意図しており、働き方改革・生産性向上につながるものと考えております。

全従業員を対象としたフレックスタイム制度を導入しています。部署により2～4時間のコアタイムを設け、コア以外については出退勤自由とすることで、従業員それぞれのライフスタイルに合わせた働き方ができる環境をつくっています。

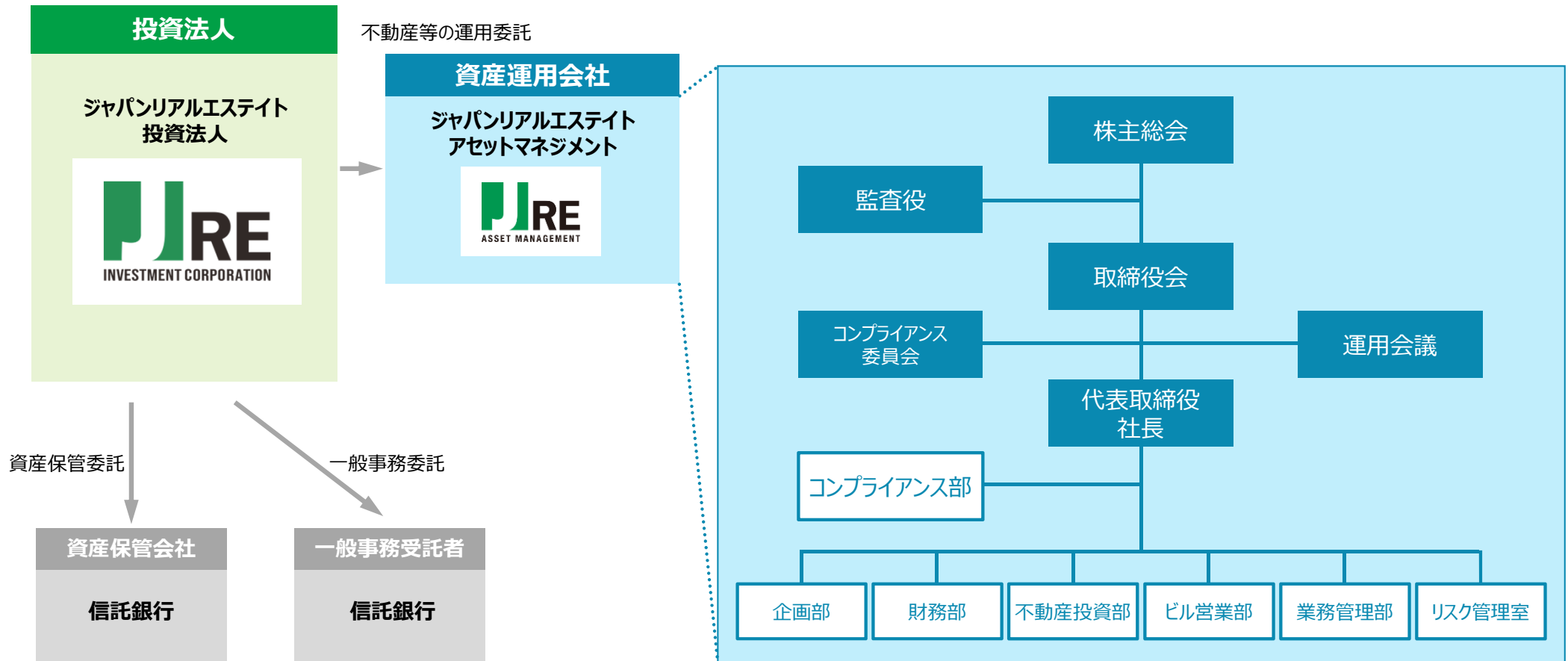
また、所定労働時間を1日単位とせず、1か月間の総労働時間で管理していることから、各人が仕事の繁忙とプライベートの予定を勘案のうえ、ワークライフバランスを考えた働き方をすることができます。



ガバナンス①

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

▶ 投資法人は、投信法の定めにより、使用人を雇用することができず、資産運用・資産保管などの業務を外部の専門家に委託しています。

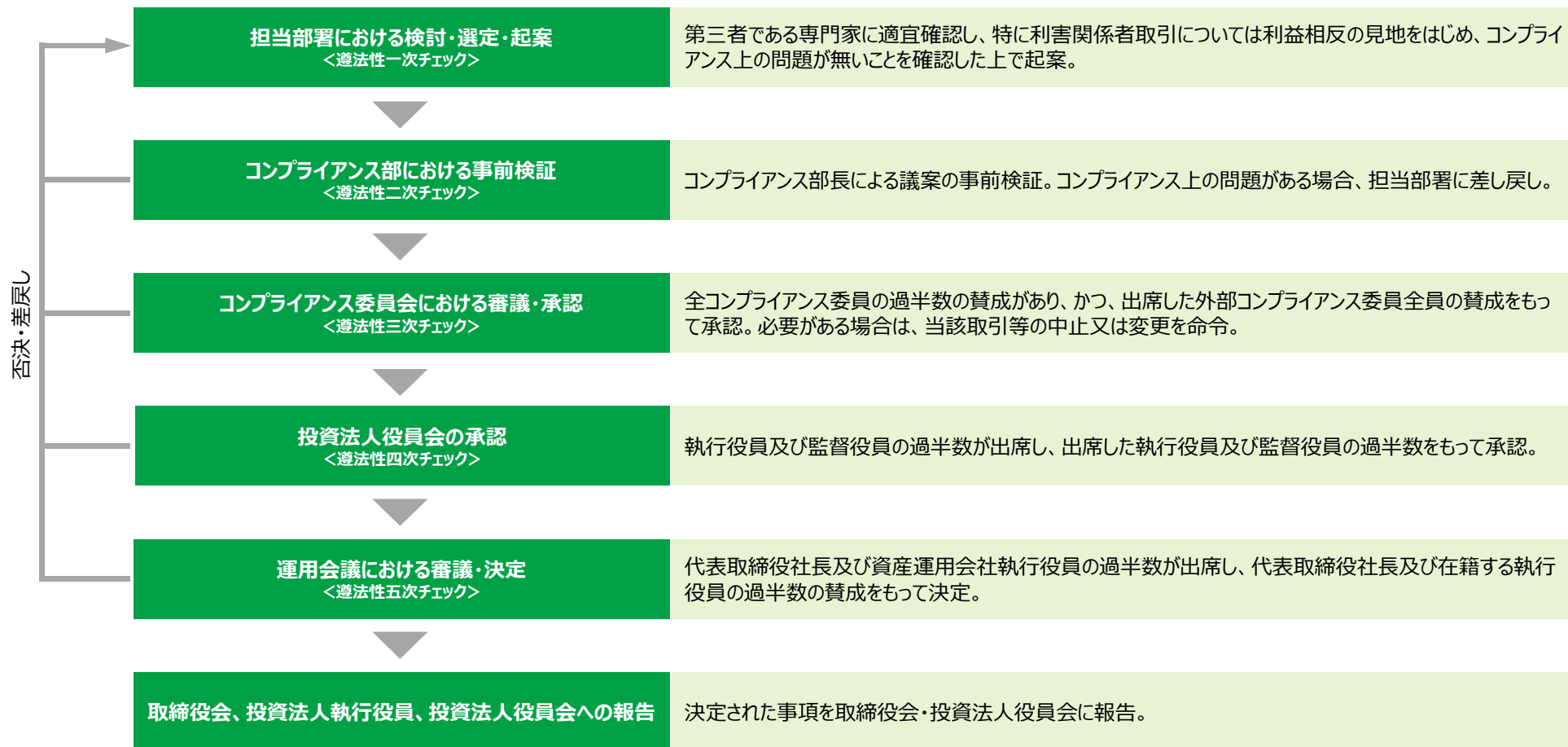


資産運用会社における利益相反取引への対応方針

基本的な考え方

JRE-AMは、JRE-AMの行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

- ▶ 資産運用会社の意思決定の内部統制上の仕組み（利害関係者等を相手方とした、一定規模を上回る取引の場合）



ESGに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

▶ 「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています

構成メンバー

- 代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）
- 企画部 ESG推進室長（サステナビリティ執行責任者）
- その他各部署長、及び各部の実務担当者等

報告内容・開催頻度・検討プロセス

- サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告
- 委員会は原則として年4回の開催
- サステナビリティ委員会で検討された内容は、投資法人の役員会へ年1回報告

サステナビリティ方針

1 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP（事業継続計画）への取組を推進していきます。

5 役職員への取り組み

社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人財の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

7 情報開示と環境認証の取得

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESG（Environment：環境 Society：社会 Governance：ガバナンス）に関する情報の開示に努めます。また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。



天気にも恵まれて、好調なJ-REITが多いね。次のホールは外部成長でイーグルを狙ってみようかな。

ナイス
バーディー

いいぞ、
JRE !

チャンスがあれば、イーグルを狙ってください。
でも内部成長でバーディーを積み重ねることが一番大切だと思います。
これまで通り、戦略的にコースマネジメントしていきましょう。

8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期
総資産経常利益率（ROA・年換算値）	2.6 %	2.7 %	2.8 %	2.8 %	3.2 %
純資産当期純利益率（ROE・年換算値）	5.1 %	5.2 %	5.2 %	5.3 %	5.8 %
期末自己資本比率	51.9 %	50.3 %	53.4 %	53.1 %	53.1 %
LTV①（簿価ベース）	41.4 %	43.2 %	40.2 %	40.5 %	40.4 %
LTV②（時価ベース）	35.1 %	36.0 %	33.2 %	33.1 %	32.4 %
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	16.1 倍	16.9 倍	18.5 倍	19.6 倍	21.4 倍
NOI	21,275 百万円	21,566 百万円	22,401 百万円	22,603 百万円	23,104 百万円
NOI利回り（年換算値）	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.5 %
FFO	18,466 百万円	18,652 百万円	19,451 百万円	19,831 百万円	19,795 百万円
FFO配当性向	64.5 %	65.5 %	67.6 %	67.7 %	71.4 %
AFFO	17,273 百万円	15,999 百万円	17,777 百万円	17,506 百万円	18,299 百万円
AFFO配当性向	68.9 %	76.4 %	74.0 %	76.7 %	77.2 %

〈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 / 期末物件鑑定評価額（不動産鑑定士による算定価格）合計

* 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 - 不動産等売却損益

* 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

JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945

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	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後 発行済投資口数 (注)	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	820,000口	820,000口	886,000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	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円	8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円

総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 (注)	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	331,545円	332,035円	350,504円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
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%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 (注)	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	780,000円	690,000円	580,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880

物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%

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	-	-	64,600口	-	33,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572

発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後 発行済投資口数 (注)	886,000口	886,000口	886,000口	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	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	9,536円	9,510円	9,599円	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	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
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 (注)	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 (注)	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862

物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%

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	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

JRE上場からの実績③

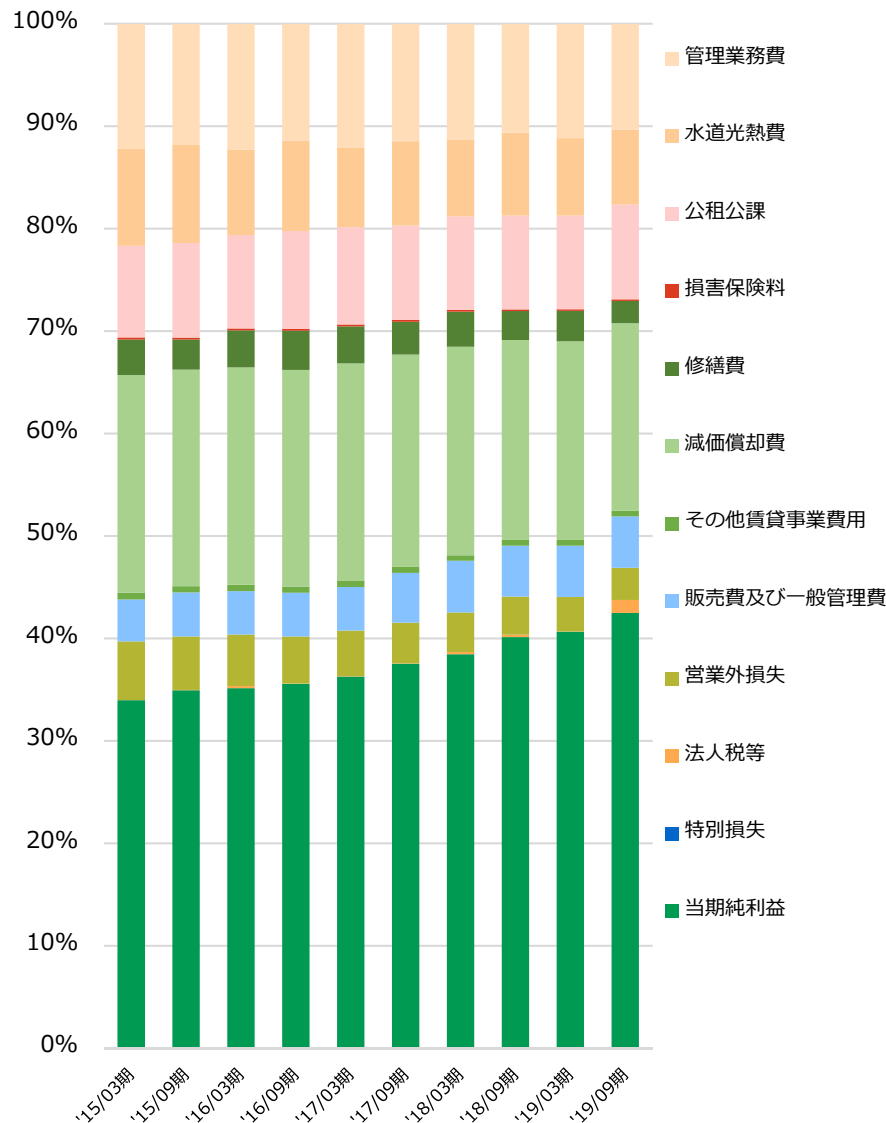
(百万円)

	2015年3月期	2015年9月期	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,240	34,130
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,640	34,130
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	1,583	1,590	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	16,580	15,410
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	15,540	14,420
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,090	14,410
発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後 発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,300円	10,400円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	-	-
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	-	-
1口当たり純資産額 (注)	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	-	-
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	-	-
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	-	-
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	-	-
期末投資口価格 (注)	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	-	-
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	-	-
物件数	68物件	70物件	68物件	68物件	69物件	69物件	70物件	71物件	73物件	73物件	72物件	72物件
取得価格合計	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,025,687	1,023,999	1,022,312	1,022,312
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	849,093㎡	849,093㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	-
新投資口発行の概要												
発行新投資口数	-	57,780口	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-
発行価格	-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-
発行価格の総額	-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-
発行価額	-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-
発行価額の総額	-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-
払込期日	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-	-	-

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

費用内訳・工事の実績と計画

費用等の内訳



工事費 及び 減価償却費の実績

(百万円)

	'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
工事費	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472
修繕費 (費用計上工事)	756	790	833	585	700	764	886	866	887	733
資本的支出 (資産計上工事)	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738
減価償却費	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883

	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期
工事費	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263
修繕費 (費用計上工事)	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933	979	767
資本的支出 (資産計上工事)	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495
減価償却費	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433

資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	合計
資本的支出	2,400	1,300	2,000	1,400	2,700	1,500	11,600
減価償却費	6,300	6,300	6,200	5,900	5,800	5,700	36,400

外部成長

中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

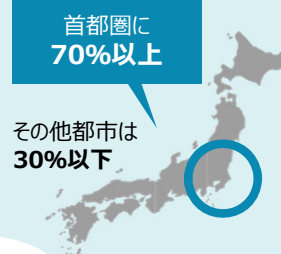
- 中長期的な競争力を重視
- 外部環境や財務状況を考慮
- 資産の入替によるポートフォリオの強化

新規取得物件の基準

立地

首都圏に
70%以上

その他都市は
30%以下



構造

新耐震基準
に適合



規模

原則として
3,000㎡以上



上記の基準をクリアする優良な物件をターゲットとし、
ポートフォリオの質の継続的な向上を図る



内部成長

賃貸利益の安定成長

戦略的なリーシングの展開

- リーシングマーケットの的確な把握
- 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
- テナントとの良好な関係を維持

計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

財務戦略

健全な財務体質の維持

保守的なLTV

透明性の高い
ディスクロージャー

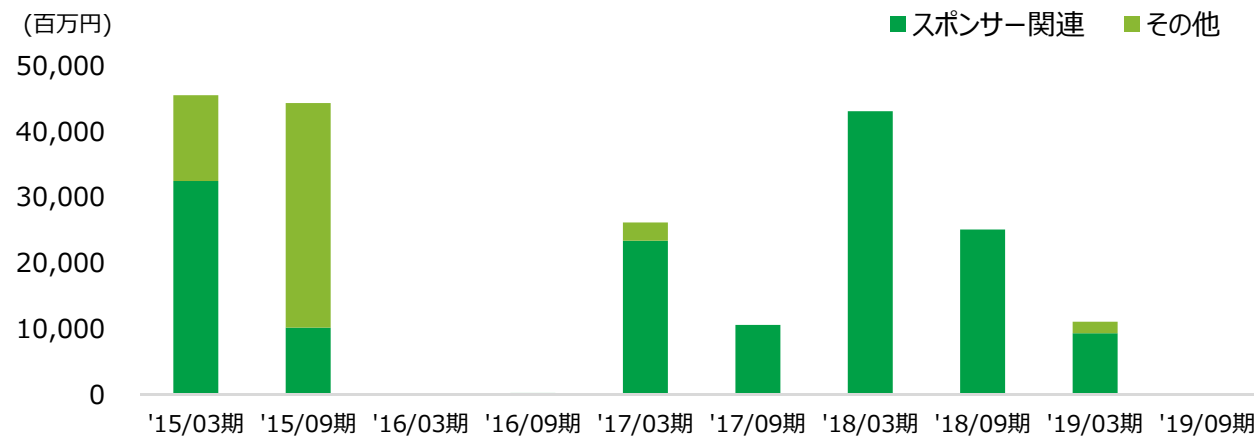
健全な
財務体質

デットの長期固定化
返済期日分散

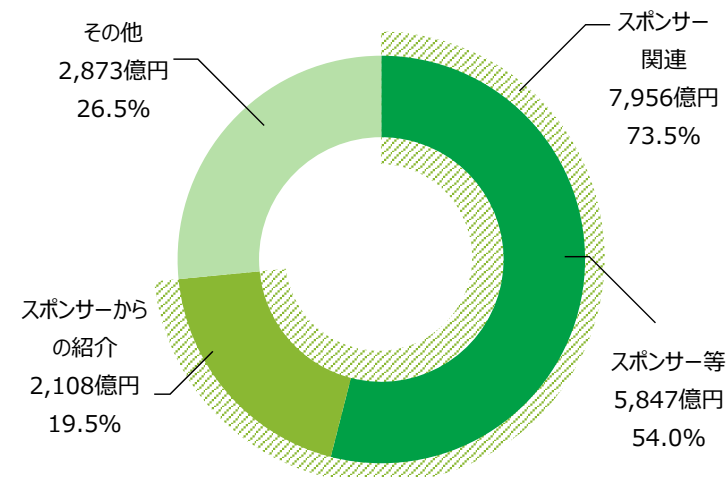
金融機関との信頼関係

物件取得・譲渡の実績

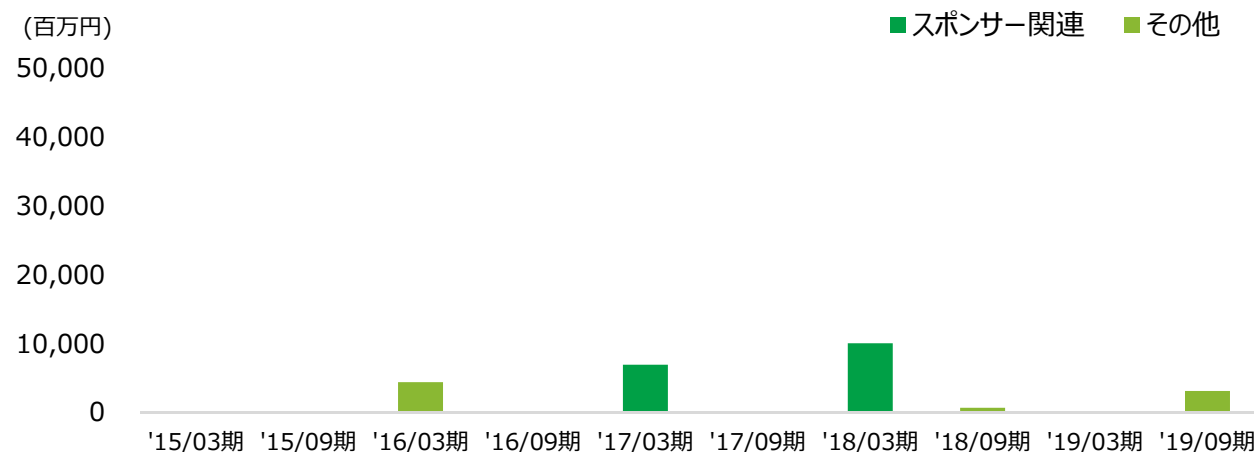
取得実績の推移



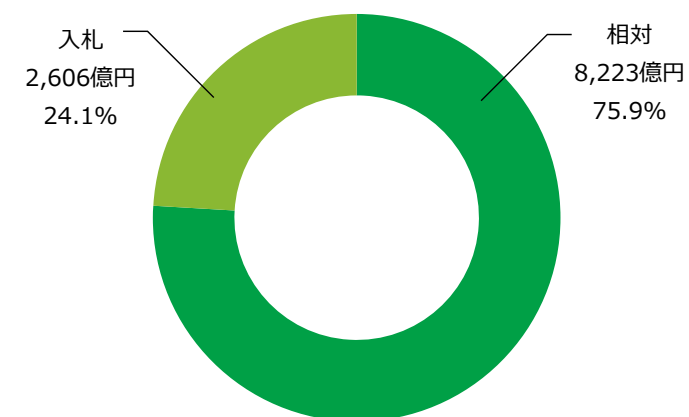
取得先の割合



譲渡実績の推移



取得形態の割合



ポートフォリオ平均賃料の推移

(円/坪)

30,000

都心5区

25,000

ポートフォリオ全体

20,000

15,000

'02/03期 '03/03期 '04/03期 '05/03期 '06/03期 '07/03期 '08/03期 '09/03期 '10/03期 '11/03期 '12/03期 '13/03期 '14/03期 '15/03期 '16/03期 '17/03期 '18/03期 '19/03期

MEMO

新規マーケット賃料水準の推移（東京23区）

- ・シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、2019年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2019年9月末現在保有する建物71物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計65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																		
			'03/12	'04/12	'05/12	'06/12	'07/12	'08/12	'09/12	'10/12	'11/12	'12/12	'13/12	'14/12	'15/12	'16/12	'17/12	'18/06	'18/12	'19/06	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア							84	79	75	79	85	89	92	93	95	95	98	100	
		M D 神田ビル	103	107	112	128	144	116	88	81	74	74	74	77	79	84	86	91	93	100	
		神田橋パークビル	99	104	111	138	151	124	96	82	76	78	78	80	87	91	93	93	96	100	
		大手町 F C N												86	89	92	94	95	98	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱 U F J 信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
	中央区	山王グランドビル		91	109	130	137	115	89	78	74	74	74	78	85	89	91	94	98	100	
		有楽町電気ビル	81	91	106	128	144	114	84	78	73	73	75	77	81	84	88	91	97	100	
		小伝馬町ビル	91	94	100	106	144	128	103	91	84	84	84	84	88	88	88	91	94	100	
		F P 日本橋															93	95	97	100	
		共同（茅場町2丁目）									83	83	83	83	83	83	86	86	89	94	100
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト													88	88	91	91	93	100	
		銀座三和ビル			109	119	128	98	86	74	72	72	78	81	84	88	91	93	95	100	
		銀座 E Mビル			122	134	141	124	95	85	78	78	80	83	88	90	93	93	98	100	
		晴海フロント																			
		晴海センタービル					162	155	128	110	93	90	90	93	93	93	97	97	100	100	
		港区	赤坂パークビル									75	75	79	82	88	91	95	98	100	100
			青山クリスタル	88	91	109	119	125	109	81	75	70	72	74	79	86	86	89	89	95	100
			クローバー芝公園													93	93	93	93	98	100
			汐留ビル							89	81	80	81	83	88	89	91	92	92	95	100
	芝二丁目大門ビル		97	109	123	131	140	131	97	77	74	74	74	74	77	83	94	94	100	100	
	コスモ金杉橋ビル		97	103	119	131	144	125	97	78	75	75	75	75	81	84	97	97	97	100	
	田町フロント																88	88	94	100	
	新宿イースト													85	87	87	98	100	100	100	
	新宿区	新宿フロント																96	100	100	
		新和ビル		83	92	117	121	104	79	69	65	67	67	71	81	81	90	94	100	100	
		オペラシティ			119	136	140	115	91	87	79	77	77	83	87	89	96	96	100	100	
		渋谷区	F P 南新宿																	100	100
	代々木1丁目ビル				98	112	116	100	76	70	64	64	64	66	70	74	84	88	94	100	
	神宮前テラス		92	92	104	104	104	100	76	71	71	71	71	71	73	78	88	92	94	100	
	神宮前 M Sビル		85	83	102	115	119	107	78	74	70	72	74	80	83	87	89	91	94	100	
	恵比寿ネオナート		74	83	100	112	117	92	69	65	65	66	72	78	82	83	86	88	92	100	
	台東区	T I X U E N O										81	81	83	87	87	87	91	96	100	
	品川区	東五反田1丁目ビル		95	98	102	107	98	79	70	63	63	63	63	67	72	77	81	91	100	
		大崎フロントタワー																			
	大田区	大森駅東口ビル	107	107	107	117	130	113	97	90	87	87	87	87	87	87	87	90	97	100	
	中野区	ハーモニータワー			112	127	132	122	90	85	80	80	80	83	85	88	93	93	100	100	
	豊島区	大塚東池袋ビル	86	79	79	82	96	100	89	89	71	71	71	75	82	82	86	86	89	100	
		池袋二丁目ビル	84	84	86	90	97	97	86	86	86	86	86	86	86	86	90	90	90	100	
		池袋 Y Sビル		89	100	114	117	111	89	83	83	83	83	83	86	89	89	89	94	100	

上昇：

下落：

新規マーケット賃料水準の推移（その他都市）

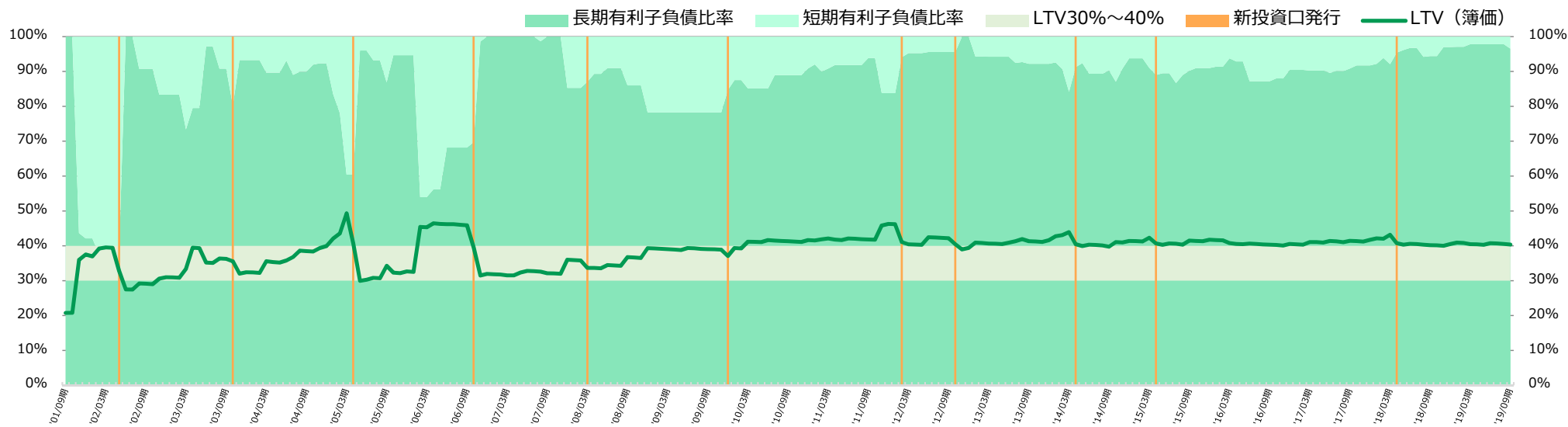
- ・シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、2019年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2019年9月末現在保有する建物71物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計65物件が対象。

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																	
		'03/12	'04/12	'05/12	'06/12	'07/12	'08/12	'09/12	'10/12	'11/12	'12/12	'13/12	'14/12	'15/12	'16/12	'17/12	'18/06	'18/12	'19/06
その他都市	八王子市	八王子ファースト		104	104	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	96	100	100
	さいたま市	さいたま浦和ビル	76	66	79	90	93	86	72	72	72	72	76	79	79	83	93	97	100
	横浜市	MMパークビル					106	80	80	77	77	77	77	83	86	91	91	94	100
		クイーンズ										71	74	85	87	87	90	90	100
	川崎市	川崎砂子ビル	96	96	96	96	100	96	88	88	69	69	73	81	88	92	96	96	100
		武蔵小杉 S T Mビル					82	76	76	71	71	71	74	82	87	87	87	92	100
	札幌市	8・3スクエア					78	78	75	75	72	72	72	75	81	92	94	94	100
	仙台市	定禅寺パークビル		105	114	114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100
		東二番丁										70	70	76	85	85	91	94	100
		仙台ホンマビル	100	96	104	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	75	83	92	100
		A E R												68	78	86	88	92	100
	新潟市	大同生命新潟ビル																100	100
	金沢市	金沢パークビル	83	83	81	91	91	83	72	72	72	72	72	83	90	93	97	97	100
		金沢上堤町ビル													84	95	100	100	100
	名古屋市	錦パークビル				121	121	114	100	86	83	78	78	79	83	83	84	90	93
		広小路プレイス										80	80	80	80	88	93	93	100
		名古屋広小路ビル	111	111	118	118	118	114	107	89	86	82	82	82	82	82	89	93	100
		名古屋御園ビル	102	102	108	104	104	100	96	84	76	68	64	66	68	70	84	92	100
	京都市	四条烏丸										67	72	79	79	85	85	95	100
	大阪市	梅田スクエア												80	86	90	92	96	100
		新藤田ビル					100	85	76	76	76	76	76	79	79	85	94	97	100
		堺筋本町ビル	100	88	100	116	116	104	84	76	72	72	72	72	76	92	92	96	100
		御堂筋ダイワビル	93	90	103	123	127	110	83	83	83	83	77	77	77	80	90	97	100
	尼崎市	尼崎フロント												86	86	93	93	100	100
	岡山市	リットンシティ				90	90	87	83	83	83	85	87	97	97	100	100	100	100
	広島市	N H K広島ビル		90	93	103	107	107	97	97	95	95	95	97	97	97	100	100	100
	福岡市	東晴天神ビル	74	70	70	74	78	78	67	67	65	65	65	65	74	74	85	93	100
		天神クリスタル			90	93	93	79	66	66	66	66	69	79	83	86	93	100	100
		日之出天神ビル	73	67	70	76	76	76	67	67	64	64	67	73	76	82	88	94	100

上昇： 下落：

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



* LTV (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

* 長期有利子負債比率 = (長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む) + 投資法人債) / 有利子負債合計

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	104,500百万円
みずほ銀行	48,500百万円
三井住友信託銀行	39,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円
農林中央金庫	19,000百万円
三井住友銀行	13,000百万円
福岡銀行	8,500百万円
伊予銀行	6,500百万円
中国銀行	6,000百万円

太陽生命保険	4,500百万円
八十二銀行	4,000百万円
山梨中央銀行	4,000百万円
広島銀行	3,000百万円
みずほ信託銀行	3,000百万円
山口銀行	3,000百万円
新生銀行	2,500百万円
西日本シティ銀行	2,000百万円
東京海上日動火災保険	2,000百万円
第四銀行	1,500百万円

足利銀行	1,000百万円
群馬銀行	1,000百万円
常陽銀行	1,000百万円
七十七銀行	1,000百万円
住友生命保険	1,000百万円
第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000百万円
第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500百万円

有利子負債一覧

* 本決算期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

短期借入金	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	三井住友信託銀行	'18/12/26	1,300	0.1172	'19/12/26	1年
	三井住友信託銀行	'19/03/29	1,700	0.1172	'20/03/30	1年
	みずほ銀行	'19/04/03	5,500	0.1172	'20/04/03	1年
	三菱UFJ銀行	'19/09/02	5,000	0.1154	'20/09/02	1年
合 計			13,500	0.12 (平均利率)	0.63年 (平均残存年限)	

長期借入金 (変動金利)	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	三菱UFJ銀行	'17/04/04	5,000	0.00558	'21/04/05	4年
	三菱UFJ銀行	'17/06/01	12,000	0	'23/06/01	6年
	三菱UFJ銀行	'18/03/26	5,000	0	'24/03/26	6年
合 計			22,000	0.00 (平均利率)	3.37年 (平均残存年限)	

一年内返済予定 長期借入金	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	広島銀行	'14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01	5年
	みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01	8年
	三菱UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱UFJ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
	群馬銀行	'14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18	5年
	山梨中央銀行	'14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16	5年
	信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07	7年
	三菱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UFJ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
	三井住友信託銀行	'15/06/15	3,000	0.3425	'20/06/15	5年
	東京海上日動火災保険	'17/07/03	2,000	0.1	'20/07/03	3年
合 計			46,500	0.80 (平均利率)	0.33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 (固定金利)	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9年	
	三菱UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年	
	三菱UFJ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	
	三菱UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年	
	三菱UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8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	
	三菱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	
	山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年	
	三菱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銀行	(注1)	'14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29	7年
	福岡銀行	(注1)	'14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29	7年
	三井住友信託銀行	(注1)	'14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29	7年
	農林中央金庫	(注1)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8年
	日本政策投資銀行	(注1)	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
	伊予銀行	(注1)	'14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24	7年
	西日本シティ銀行	(注1)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5年
	農林中央金庫	(注1)	'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8年
	伊予銀行	(注1)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01	7年
	中国銀行	(注1)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01	7年
	太陽生命保険	(注1)	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	第1回ジェネラルシグネチャードローン	(注1)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
	第2回ジェネラルシグネチャードローン	(注2)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	みずほ信託銀行	(注1)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	福岡銀行	(注1)	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限		
長期借入金 (固定金利)	農林中央金庫	(注1)	'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27	8年
	太陽生命保険		'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	中国銀行	(注1)	'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8年
	第3回シネラルシシグレートローン	(注1)	'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7年
	三菱UFJ銀行		'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年
	三菱UFJ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1)	'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1)	'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7年
	伊予銀行	(注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	八十二銀行	(注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	三菱UFJ銀行		'16/10/31	3,000	0.24	'26/10/30	10年
	みずほ銀行		'16/12/21	5,000	0.415	'26/12/21	10年
	三井住友信託銀行		'16/12/26	3,700	0.1913	'21/06/28	4.5年
	みずほ銀行		'16/12/26	5,000	0.3625	'25/12/26	9年
	日本政策投資銀行		'17/03/30	5,000	0.315	'25/03/31	8年
	信金中央金庫		'17/03/30	5,000	0.36	'26/03/30	9年
	福岡銀行		'17/06/15	2,500	0.2388	'23/06/15	6年
	伊予銀行		'17/06/15	2,500	0.275	'24/06/17	7年
	八十二銀行		'17/06/15	1,000	0.275	'24/06/17	7年
	福岡銀行		'17/08/31	1,500	0.1325	'21/08/31	4年
	農林中央金庫		'17/09/01	5,000	0.24	'24/09/02	7年
	信金中央金庫		'17/09/01	5,000	0.3188	'26/09/01	9年
	八十二銀行		'17/12/20	1,000	0.1863	'22/12/20	5年
	足利銀行		'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年
	常陽銀行		'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10年
	七十七銀行		'18/01/10	1,000	0.205	'23/01/10	5年
	三井住友信託銀行		'18/01/17	3,000	0.21	'23/01/17	5年
	三井住友銀行		'18/01/19	5,000	0.16255	'21/07/20	3.5年
	三井住友銀行		'18/01/19	3,000	0.4338	'28/01/19	10年
	三菱UFJ銀行		'18/02/26	6,500	0.3413	'26/02/26	8年
	中国銀行		'18/03/26	2,000	0.1988	'23/03/27	5年
	八十二銀行		'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年
	三菱UFJ銀行		'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26	7年
	みずほ銀行		'18/03/27	5,500	0.3	'26/03/27	8年
	三菱UFJ銀行		'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
	みずほ銀行		'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
	太陽生命保険		'18/03/30	1,000	0.3963	'28/03/30	10年
	信金中央金庫		'18/04/24	6,000	0.3675	'27/04/26	9年
三菱UFJ銀行		'18/06/01	10,000	0.2544	'24/12/02	6.5年	
三井住友信託銀行		'18/08/31	3,000	0.32	'25/08/29	7年	
三井住友信託銀行		'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29	4.5年	
三井住友銀行		'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29	4.5年	
農林中央金庫		'19/01/23	4,000	0.1988	'26/07/23	7.5年	
信金中央金庫		'19/01/23	5,000	0.2213	'27/01/25	8年	
山梨中央銀行		'19/03/26	2,000	0.3688	'31/03/26	12年	
住友生命保険		'19/03/26	1,000	0.505	'34/03/27	15年	
三井住友信託銀行		'19/05/29	5,000	0.075	'24/05/29	5年	
三井住友信託銀行		'19/09/26	5,500	0.105	'24/09/26	5年	
合 計			275,000	0.49 (平均利率)	4.31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10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30	10年	
	第11回投資法人債	(注3)	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26	10年
	第12回投資法人債		'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01	5年
	合 計		32,993	0.99 (平均利率)	6.06年 (平均残存年限)		

(注1) 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2) ミドル建て、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。
(注3) ミドル建て投資法人債だが、為替変動リスクをヘッジする目的で通貨スワップ取引を実施。従って、通貨スワップ（円建て）後の金利を記載。

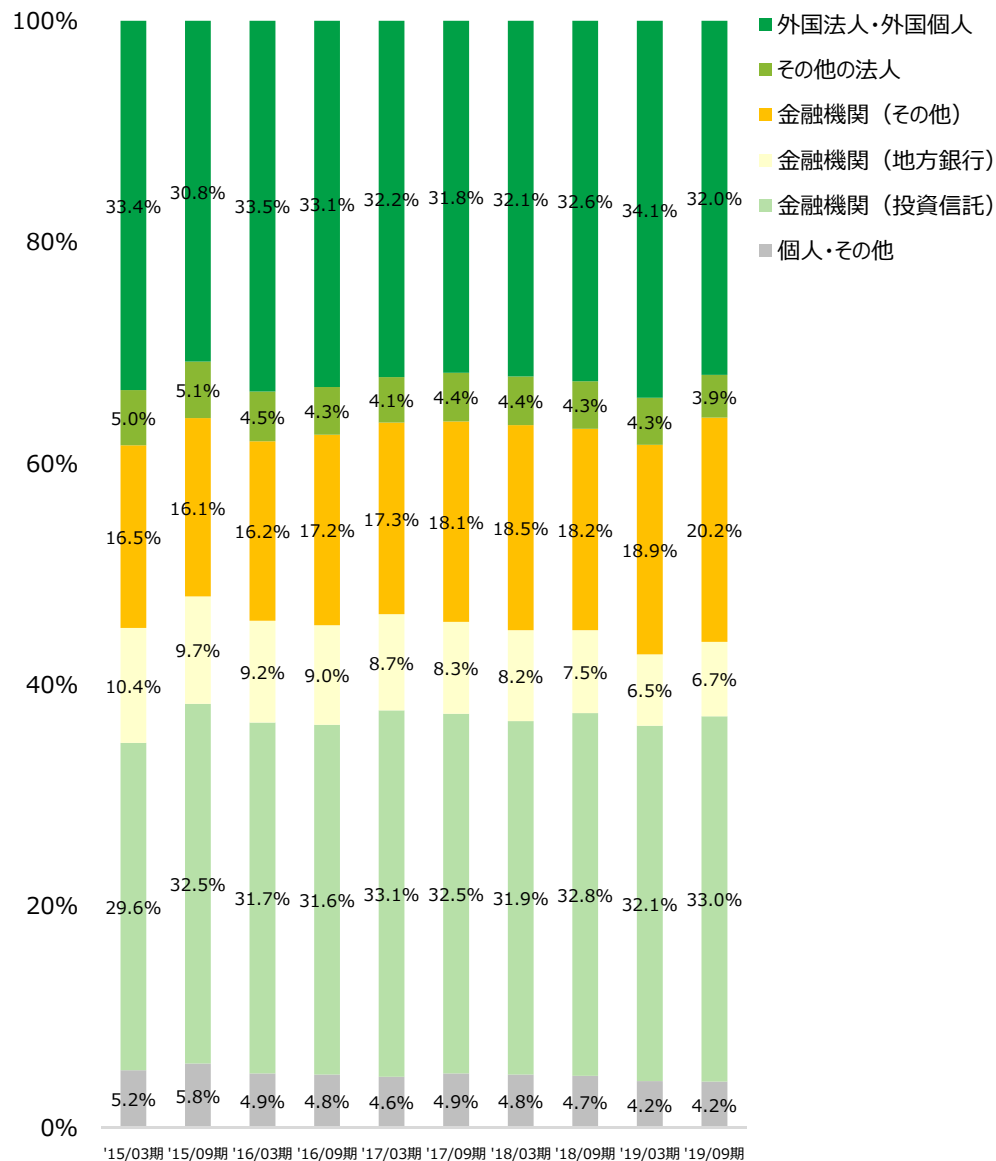
コミットメントラインの 契約概要

- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契 約 期 限 : 2022年9月19日
- 参加金融機関 : 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行

2019年9月末現在利用残高なし

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2019年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,708	91.51%
金融機関	229	1.65%
その他の法人	369	2.66%
外国法人・外国個人	581	4.18%
合計	13,887	100.00%

投資口所有数 上位10社 2019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)	273,844	19.77%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	219,818	15.87%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	55,734	4.02%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	50,053	3.61%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	45,431	3.28%
6 JPMORGAN証券株式会社	19,039	1.37%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	17,520	1.26%
8 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,293	1.18%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,064	1.16%
- 三井物産株式会社	3,200	0.23%

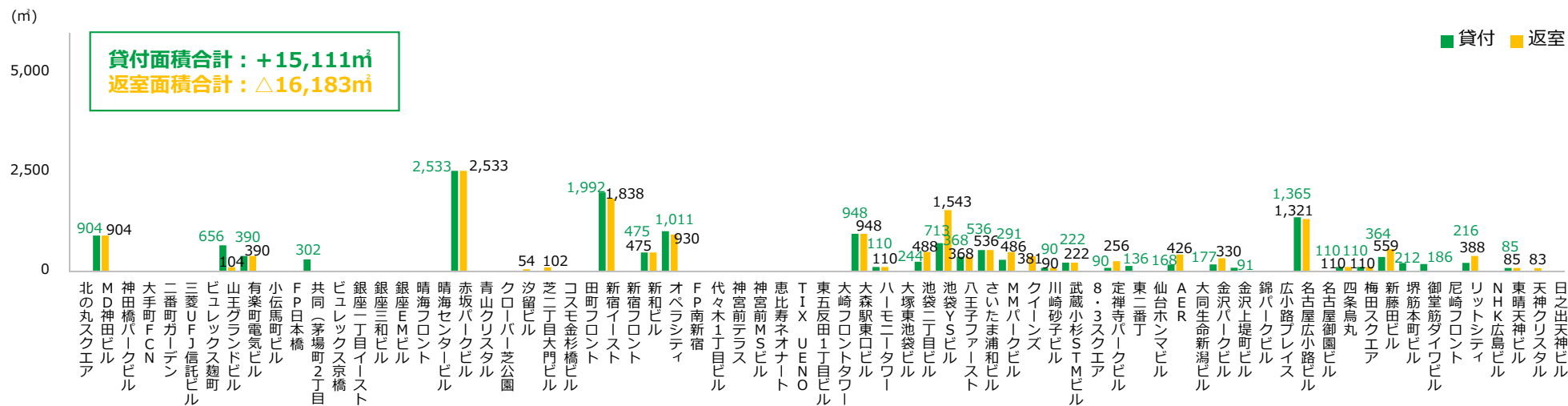


大口テナント／上位10社

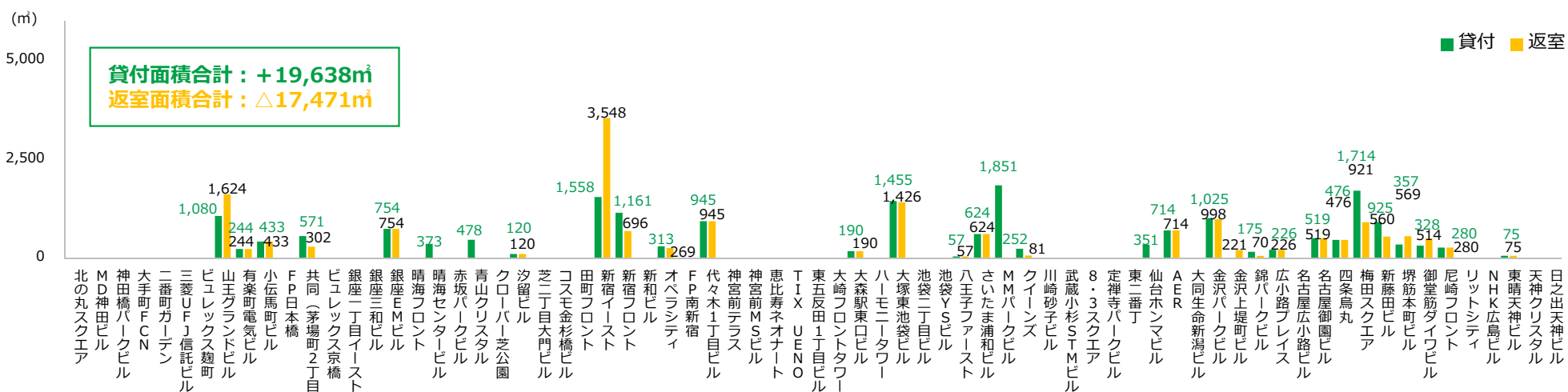
2019年9月期末					2019年3月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	4.0%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,581㎡	2.7%	2	22,581㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他2物件	21,493㎡	2.5%	3	21,493㎡	0㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	13,438㎡	1.6%	5	13,438㎡	0㎡
6	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	13,403㎡	1.6%	6	13,403㎡	0㎡
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	7	10,598㎡	0㎡
8	日揮(株)	MMパークビル他1物件	10,246㎡	1.2%	8	10,246㎡	0㎡
9	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,694㎡	1.1%	9	9,694㎡	0㎡
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	10	9,536㎡	0㎡

ビル別テナント貸付・返室状況

2019年9月期



2019年3月期



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2019年9月期末（実績）							2020年3月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'19/09期	'19/03期比	'19/09期	'19/03期比				'20/03期	'19/09期比	'20/03期	'19/09期比	
東京23区	千代田区	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	20,535	20,535	0	-552	100.0%	48	20,535	20,535	0		100.0%		
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%	10	4,697	4,697	0		100.0%		
	中央区	小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%	10	3,897	3,897	0		100.0%		
		F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%	2	8,468	8,468	0		100.0%		
		共同（茅場町2丁目）	4,464	4,464	0	-302	100.0%	10	4,464	4,464	0		100.0%		
		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	4,326	0		100.0%	11	4,326	4,326	0		100.0%		
		銀座 E Mビル	4,255	4,255	0		100.0%	11	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%	13	20,812	20,812	0		100.0%		
	港区	赤坂パークビル	44,999	44,999	0		100.0%	30	44,999	44,999	0		100.0%		
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%	8	4,898	4,898	0		100.0%		
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%	9	2,550	2,550	0		100.0%		
		汐留ビル	44,213	44,159	54	54	99.9%	36	44,213	44,037	175	121	99.6%	-0.3%	
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,504	102	102	98.9%	22	9,606	9,504	102		98.9%		
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%	8	4,062	4,062	0		100.0%		
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%	8	3,792	3,792	0		100.0%		
	新宿区	新宿イースト	36,262	34,401	1,860	-154	94.9%	40	36,262	36,262	0	-1,860	100.0%	5.1%	
		新宿フロント	15,705	15,705	0		100.0%	45	15,705	15,705	0		100.0%		
		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	34,971	34,900	70	-61	99.8%	98	34,971	34,900	70		99.8%		
	渋谷区	F P 南新宿	4,095	4,095	0		100.0%	2	4,095	4,095	0		100.0%		
		代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%	8	7,745	7,132	613	613	92.1%	-7.9%	
		神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%	6	3,147	3,147	0		100.0%		
		神宮前 M Sビル	5,558	5,558	0		100.0%	5	5,558	5,558	0		100.0%		
		恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%	5	8,659	8,659	0		100.0%		
	台東区	T I X U E N O	15,016	15,016	0		100.0%	16	15,016	14,471	545	545	96.4%	-3.6%	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%	5	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	7,706	7,706	0		100.0%	27	7,706	7,546	160	160	97.9%	-2.1%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%	22	14,340	14,340	0		100.0%		
	豊島区	大塚東池袋ビル	7,253	7,253	0		100.0%	5	7,253	7,253	0		100.0%		
		池袋二丁目ビル	2,186	1,941	244	244	88.8%	8	2,186	2,186	0	-244	100.0%	11.2%	
		池袋 Y Sビル	5,932	5,102	829	829	86.0%	10	5,932	5,932	0	-829	100.0%	14.0%	

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分		名称	2019年9月期末（実績）							2020年3月期末（予想）					
			賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率	
					'19/09期	'19/03期比	'19/09期	'19/03期比				'20/03期	'19/09期比	'20/03期	'19/09期比
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		48	10,068	10,068	0		100.0%	
	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	MMパークビル	38,415	38,231	183	183	99.5%	-0.5%	35	38,415	38,415	0	-183	100.0%	0.5%
		クイーンズ	26,669	26,199	469	381	98.2%	-1.5%	49	26,669	26,420	248	-220	99.1%	0.9%
	川崎市	川崎砂子ビル（注）	3,415	3,415	0		100.0%		14	-	-	-	-	-	-
		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%		8	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,352	165	165	93.4%	-6.6%	17	2,518	2,518	0	-165	100.0%	6.6%
		東二番丁	20,526	20,133	392	-136	98.1%	0.7%	22	20,526	20,526	0	-392	100.0%	1.9%
		仙台ホムナビル	6,234	6,234	0		100.0%		28	6,234	6,234	0		100.0%	
		A E R	23,612	23,354	258	258	98.9%	-1.1%	65	23,612	23,261	351	92	98.5%	-0.4%
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,719	209		94.7%		9	3,928	3,928	0	-209	100.0%	5.3%
	金沢市	金沢パークビル	20,946	20,702	243	156	98.8%	-0.8%	82	20,946	20,813	133	-110	99.4%	0.6%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,076	136	-85	98.1%	1.2%	27	7,213	7,076	136		98.1%	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,338	0		100.0%		64	10,338	10,338	0		100.0%	
		広小路プレイス	13,200	13,200	0		100.0%		34	13,200	13,200	0		100.0%	
		名古屋広小路ビル	21,404	21,404	0	-41	100.0%	0.2%	42	21,404	21,404	0		100.0%	
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		17	3,448	3,448	0		100.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		13	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	梅田スクエア	10,374	10,374	0		100.0%		42	10,374	10,374	0		100.0%	
新藤田ビル		28,403	28,208	194	194	99.3%	-0.7%	48	28,403	28,403	0	-194	100.0%	0.7%	
堺筋本町ビル		11,520	11,520	0	-212	100.0%	1.8%	24	11,520	11,520	0		100.0%		
御堂筋ダイワビル		20,450	20,450	0	-186	100.0%	0.9%	41	20,450	20,385	65	65	99.7%	-0.3%	
尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0		100.0%		29	15,500	15,500	0		100.0%		
岡山市	リットシティ	8,906	8,734	172	172	98.1%	-1.9%	25	8,906	8,740	166	-5	98.1%		
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	3,995	0		100.0%		22	3,995	3,995	0		100.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,880	83	83	98.6%	-1.4%	30	5,964	5,881	82	-1	98.6%		
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区			490,857	487,695	3,162	159	99.4%	0.0%	607	490,857	489,188	1,668	-1,493	99.7%	0.3%
その他都市			361,652	359,141	2,511	934	99.3%	-0.3%	893	358,236	357,051	1,184	-1,326	99.7%	0.4%
合計			852,509	846,836	5,673	1,094	99.3%	-0.2%	1,500	849,093	846,240	2,853	-2,820	99.7%	0.4%

* 19年9月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㎡ 96.6%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 94.2%、錦パークビル 954㎡ 85.8%。

（注）川崎砂子ビルは、2019年12月20日付けにて譲渡を予定している。

ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用	賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
北の丸スクエア	1,744	743	133	70	97	1	24	416	0	1,000	1,417	18	1,398
MD神田ビル	228	86	16	14	22	0	4	28	0	142	170	3	166
神田橋パークビル	120	40	1	0	18	0	3	18	0	79	97	4	92
大手町FCN	363	185	28	19	50	0	0	85	0	178	264	0	264
二番町ガーデン	480	208	59	27	56	0	4	60	0	271	331	0	331
三菱UFJ信託ビル	995	372	58	57	158	0	6	88	2	623	711	6	705
ビュレックス麹町	162	60	0	0	14	0	3	42	0	101	144	0	143
山王グランドビル	942	373	106	56	123	1	4	82	0	569	651	4	646
有楽町電気ビル	270	129	33	20	48	0	0	25	0	141	167	6	160
小伝馬町ビル	120	56	15	9	12	0	2	13	3	64	78	2	75
F P日本橋	401	151	23	21	40	0	0	64	0	249	313	0	313
共同（茅場町2丁目）	151	59	11	11	12	0	1	22	0	92	114	0	114
ビュレックス京橋	158	38	0	0	12	0	2	23	0	119	143	0	143
銀座一丁目イースト	186	81	13	9	11	0	0	46	0	104	151	0	150
銀座三和ビル	402	155	27	16	77	0	8	24	0	246	271	13	257
銀座EMビル	164	84	13	12	16	0	1	40	0	79	119	0	119
晴海フロント	1,228	700	130	115	79	1	14	358	0	528	887	12	874
晴海センタービル	588	389	66	44	49	0	16	210	0	199	410	8	401
赤坂パークビル	2,239	1,272	257	231	278	3	87	410	3	967	1,378	105	1,272
青山クリスタル	247	90	13	13	33	0	9	20	0	157	177	0	177
クローバー芝公園	115	47	10	6	6	0	0	22	0	68	90	0	90
汐留ビル	2,525	946	184	132	190	1	22	406	7	1,579	1,986	52	1,934
芝二丁目大門ビル	277	223	36	25	40	0	76	44	0	53	97	170	-73
コスモ金杉橋ビル	118	52	14	9	13	0	0	14	0	66	80	0	80
田町フロント	157	69	10	9	14	0	2	31	0	87	119	0	119
新宿イースト	1,397	620	110	106	108	2	5	285	2	776	1,062	43	1,018
新宿フロント	668	306	61	37	58	0	2	144	0	362	506	3	503
新和ビル	236	100	23	15	20	0	2	37	0	136	173	20	152
オペラシティ	1,602	1,046	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	556	非開示	38	非開示
F P南新宿	198	59	15	12	0	0	0	30	0	139	170	0	170
LS新宿（底地）	111	23	0	0	23	0	0	0	0	87	87	0	87
代々木1丁目ビル	319	117	23	18	25	0	6	43	0	201	244	0	244
神宮前テラス	185	59	10	10	19	0	1	16	0	126	143	0	142
神宮前MSビル	298	152	25	25	54	0	6	40	0	145	186	0	185
渋谷クロスタワー（底地）	540	85	0	0	85	0	0	0	0	454	454	0	454
恵比寿ネオナート	486	209	49	23	38	1	3	92	0	277	369	12	357
TI X UENO	678	380	61	37	37	1	39	201	0	298	500	11	488
東五反田1丁目ビル	191	77	12	18	14	0	3	27	0	114	141	1	140
大崎フロントタワー	708	497	67	46	26	0	7	255	94	211	466	1	464
大森駅東口ビル	229	123	32	18	25	0	6	39	0	105	145	24	120
ハーモニータワー	488	169	49	0	56	0	12	50	0	319	369	0	369
大塚東池袋ビル	202	109	19	25	12	0	9	42	0	92	135	62	72
池袋二丁目ビル	72	34	8	5	5	0	5	8	0	38	46	0	45
池袋YSビル	176	88	19	14	15	0	6	31	0	87	119	46	72

ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用	賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
八王子ファースト	240	114	50	2	26	0	0	34	0	125	159	13	146
さいたま浦和ビル	119	52	16	8	8	0	1	17	0	66	83	0	83
MMパークビル	1,280	745	137	178	80	1	51	294	0	534	829	41	788
クイーンズ	1,016	666	201	100	115	3	13	226	6	349	576	138	437
川崎砂子ビル	160	83	26	16	13	0	3	23	0	76	100	1	98
武蔵小杉STMビル	166	67	22	2	12	0	1	27	0	99	126	5	121
8・3スクエア	333	210	30	55	23	0	30	70	0	122	192	3	189
定禅寺パークビル	60	38	9	7	7	0	2	11	0	22	34	0	34
東二番丁	565	272	81	43	41	0	5	100	0	293	393	0	393
仙台ホンマビル	140	66	17	12	16	0	1	18	0	74	92	0	91
AER	683	359	84	56	65	0	38	113	0	323	437	207	229
大同生命新潟ビル	76	60	12	5	0	0	4	37	0	16	54	0	54
金沢パークビル	524	315	102	60	66	1	5	79	0	208	288	8	280
金沢上堤町ビル	132	95	18	14	10	0	6	45	0	36	82	5	77
錦パークビル	290	179	55	23	25	0	11	56	6	111	168	1	166
広小路プレイス	403	190	41	35	35	0	3	73	0	213	286	32	254
名古屋広小路ビル	565	380	92	45	65	1	9	166	0	184	351	12	338
名古屋御園ビル	72	55	10	5	6	0	2	30	0	17	47	0	47
四条烏丸	213	111	28	15	11	0	4	50	0	102	153	5	147
梅田スクエア	444	218	53	28	51	0	13	71	0	225	296	36	259
新藤田ビル	731	506	90	72	77	1	20	243	0	225	469	128	341
堺筋本町ビル	237	149	42	32	36	0	10	26	0	88	115	9	105
御堂筋ダイヤビル	551	291	61	46	77	1	10	94	0	259	354	105	248
尼崎フロント	446	234	67	27	26	0	9	103	0	212	315	17	298
リットシティ	233	125	27	17	16	1	4	58	0	108	166	0	166
NHK広島ビル	266	179	49	26	24	0	1	51	25	87	138	0	138
東晴天神ビル	86	41	12	8	7	0	1	11	0	45	56	0	56
天神クリスタル	164	127	22	18	19	0	3	63	0	36	99	2	97
日之出天神ビル	185	89	20	19	14	0	13	21	0	95	117	35	82
合 計	33,580	16,909	3,637	2,570	3,256	50	767	6,433	194	16,670	23,104	1,495	21,608

* オペラシティ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。

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2019年3月期					2019年9月期					増減						取得価格	'19/09期末 簿価	'19/09期末 鑑定評価額 － 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格 増減率	直接還元法		DCF法				
		還元 利回り	査定CF	割引率	最終還元 利回り		還元 利回り	査定CF	割引率	最終還元 利回り			還元 利回り	査定CF 増減率	割引率	最終還元 利回り			
北の丸スクエア	85,200	3.20%	2,796	3.00%	3.40%	87,400	3.10%	2,798	2.90%	3.30%	2,200	2.6%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	81,555	70,873	16,526
M D 神田ビル	8,420	3.60%	311	3.40%	3.80%	8,900	3.50%	319	3.30%	3.70%	480	5.7%	-0.10%	2.8%	-0.10%	-0.10%	9,520	8,631	268
神田橋パークビル	4,710	3.50%	169	3.30%	3.70%	4,820	3.40%	168	3.20%	3.60%	110	2.3%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	4,810	4,431	388
大手町 F C N	20,100	2.80%	579	2.50%	2.90%	20,800	2.70%	578	2.40%	2.80%	700	3.5%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	15,462	14,764	6,035
二番町ガーデン	19,100	3.70%	726	3.50%	3.90%	19,100	3.70%	726	3.50%	3.90%	-	-	-	-	-	-	14,700	12,178	6,921
三菱 U F J 信託ビル	55,600	2.70%	1,527	2.40%	2.80%	57,600	2.60%	1,527	2.30%	2.70%	2,000	3.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	44,700	28,638	28,961
ビュレックス麹町	7,520	3.50%	271	3.30%	3.70%	7,530	3.50%	271	3.30%	3.70%	10	0.1%	-	-	-	-	7,000	5,415	2,114
山王グランドビル	33,200	3.60%	1,210	3.30%	3.70%	33,100	3.60%	1,205	3.30%	3.70%	-100	-0.3%	-	-0.4%	-	-	20,900	21,172	11,927
有楽町電気ビル	8,680	3.30%	293	3.10%	3.50%	8,980	3.20%	293	3.00%	3.40%	300	3.5%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	7,200	7,659	1,320
小伝馬町ビル	2,960	4.00%	123	3.80%	4.20%	2,960	4.00%	122	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.4%	-	-	3,173	2,723	236
F P 日本橋	19,300	3.20%	623	2.90%	3.30%	19,700	3.10%	614	2.80%	3.20%	400	2.1%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%	17,560	17,641	2,058
共同（茅場町 2 丁目）	5,060	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,080	3.70%	191	3.50%	3.90%	20	0.4%	-	-	-	-	4,410	4,129	950
ビュレックス京橋	7,740	3.40%	271	3.20%	3.60%	7,740	3.40%	271	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	5,250	4,363	3,376
銀座一丁目イースト	7,790	3.50%	280	3.30%	3.70%	7,920	3.40%	277	3.20%	3.60%	130	1.7%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	6,459	6,196	1,723
銀座三和ビル	18,700	2.70%	511	2.70%	2.70%	19,400	2.60%	512	2.60%	2.60%	700	3.7%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	16,830	17,150	2,249
銀座 E Mビル	6,550	3.40%	231	3.20%	3.60%	6,560	3.40%	231	3.20%	3.60%	10	0.2%	-	0.1%	-	-	7,999	7,319	-759
晴海フロント	40,700	3.90%	1,610	3.70%	4.10%	40,700	3.90%	1,611	3.70%	4.10%	-	-	-	0.1%	-	-	31,300	27,032	13,667
晴海センタービル	20,400	4.00%	845	3.80%	4.20%	21,000	3.90%	847	3.70%	4.10%	600	2.9%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	26,800	21,615	-615
赤坂パークビル	76,700	3.30%	2,589	3.10%	3.50%	80,200	3.20%	2,616	3.00%	3.40%	3,500	4.6%	-0.10%	1.0%	-0.10%	-0.10%	60,800	58,849	21,350
青山クリスタル	9,240	3.30%	313	3.10%	3.50%	9,610	3.20%	316	3.00%	3.40%	370	4.0%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%	7,680	7,015	2,594
クローバー 芝公園	4,850	3.80%	186	3.50%	3.90%	4,740	3.70%	176	3.40%	3.80%	-110	-2.3%	-0.10%	-5.0%	-0.10%	-0.10%	4,500	4,468	271
汐留ビル	122,000	3.30%	4,152	3.10%	3.50%	125,000	3.20%	4,152	3.00%	3.40%	3,000	2.5%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	106,930	101,323	23,676
芝二丁目大門ビル	7,300	3.90%	301	3.70%	4.10%	7,490	3.80%	301	3.60%	4.00%	190	2.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	4,859	5,458	2,031
コスモ金杉橋ビル	3,430	3.90%	140	3.70%	4.10%	3,530	3.80%	139	3.60%	4.00%	100	2.9%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	2,808	2,503	1,026
田町フロント	6,920	3.40%	240	3.20%	3.60%	7,080	3.30%	238	3.10%	3.50%	160	2.3%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%	6,210	6,147	932
新宿イースト	62,500	3.70%	2,319	3.30%	3.80%	63,700	3.60%	2,298	3.20%	3.70%	1,200	1.9%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%	55,220	52,039	11,660
新宿フロント	26,500	3.60%	969	3.30%	3.80%	26,600	3.50%	944	3.20%	3.70%	100	0.4%	-0.10%	-2.6%	-0.10%	-0.10%	25,025	24,850	1,749
新和ビル	8,370	3.60%	309	3.40%	3.80%	9,100	3.60%	336	3.40%	3.80%	730	8.7%	-	8.5%	-	-	7,830	7,782	1,317
オペラシティ	36,200	3.60%	1,378	3.40%	3.80%	36,500	3.60%	1,379	3.40%	3.80%	300	0.8%	-	0.1%	-	-	31,776	27,766	8,733
F P 南新宿	9,420	3.30%	313	3.00%	3.40%	9,500	3.20%	306	2.90%	3.30%	80	0.8%	-0.10%	-2.4%	-0.10%	-0.10%	9,250	9,395	104
L S 新宿（底地）	5,500	-	170	3.60%	-	5,500	-	170	3.65%	-	-	-	-	-	0.05%	-	5,500	5,572	-72
代々木1丁目ビル	12,600	3.40%	437	3.20%	3.60%	12,900	3.30%	434	3.10%	3.50%	300	2.4%	-0.10%	-0.7%	-0.10%	-0.10%	8,700	6,778	6,121
神宮前テラス	7,300	3.50%	261	3.30%	3.70%	7,480	3.40%	260	3.20%	3.60%	180	2.5%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	4,885	4,852	2,627
神宮前 M Sビル	10,700	3.20%	353	3.00%	3.40%	11,100	3.10%	353	2.90%	3.30%	400	3.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	12,200	10,602	497
渋谷クロスタワー（底地）	39,200	-	908	2.60%	-	39,500	-	908	2.60%	-	300	0.8%	-	-	-	-	26,524	27,186	12,313
恵比寿ネオナート	18,800	3.40%	667	3.20%	3.60%	19,600	3.30%	671	3.10%	3.50%	800	4.3%	-0.10%	0.7%	-0.10%	-0.10%	14,612	13,892	5,707
T I X U E N O	25,900	3.70%	978	3.50%	3.90%	25,900	3.70%	979	3.50%	3.90%	-	-	-	0.1%	-	-	22,000	18,953	6,946
東五反田1丁目ビル	6,730	3.70%	251	3.40%	3.80%	6,910	3.60%	251	3.30%	3.70%	180	2.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	5,500	4,316	2,593
大崎フロントタワー	17,200	3.80%	940	3.60%	4.00%	17,300	3.80%	959	3.60%	4.00%	100	0.6%	-	2.0%	-	-	12,300	8,363	8,936
大森駅東口ビル	6,010	4.30%	265	4.10%	4.50%	6,160	4.20%	264	4.00%	4.40%	150	2.5%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	5,123	4,758	1,401
ハーモニータワー	14,600	3.90%	588	3.70%	4.10%	14,900	3.80%	587	3.60%	4.00%	300	2.1%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	11,120	9,789	5,110
大塚東池袋ビル	4,710	4.80%	226	4.50%	4.90%	4,820	4.70%	226	4.40%	4.80%	110	2.3%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%	3,541	3,408	1,411
池袋二丁目ビル	1,830	4.30%	81	4.10%	4.50%	1,870	4.20%	80	4.00%	4.40%	40	2.2%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	1,728	1,547	322
池袋 Y Sビル	5,500	4.10%	233	3.90%	4.30%	5,840	4.00%	239	3.80%	4.20%	340	6.2%	-0.10%	2.3%	-0.10%	-0.10%	4,500	4,058	1,781

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2019年3月期					2019年9月期					増減						取得価格	'19/09期末 簿価	'19/09期末 鑑定評価額 － 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格 増減率	直接還元法		DCF法				
		還元 利回り	査定CF	割引率	最終還元 利回り		還元 利回り	査定CF	割引率	最終還元 利回り			還元 利回り	査定CF 増減率	割引率	最終還元 利回り			
八王子ファースト	5,060	4.70%	248	4.50%	4.90%	5,070	4.70%	248	4.50%	4.90%	10	0.2%	-	-	-	-	5,679	4,833	236
さいたま浦和ビル	2,640	4.70%	127	4.50%	4.90%	2,840	4.60%	133	4.40%	4.80%	200	7.6%	-0.10%	4.8%	-0.10%	-0.10%	2,574	2,443	396
MMパークビル	40,400	4.10%	1,691	3.90%	4.30%	41,500	4.00%	1,691	3.80%	4.20%	1,100	2.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	37,400	30,898	10,601
クイーンズ	22,100	3.90%	878	3.60%	4.20%	22,300	3.80%	858	3.50%	4.10%	200	0.9%	-0.10%	-2.2%	-0.10%	-0.10%	17,200	16,253	6,046
武蔵小杉S T Mビル	4,580	4.50%	207	4.30%	4.70%	4,740	4.50%	214	4.30%	4.70%	160	3.5%	-	3.5%	-	-	4,000	3,741	998
8・3スクエア	9,530	4.70%	467	4.50%	4.90%	9,560	4.70%	467	4.50%	4.90%	30	0.3%	-	-	-	-	7,100	5,689	3,870
定禅寺パークビル	1,030	5.40%	57	5.20%	5.60%	1,050	5.30%	57	5.10%	5.50%	20	1.9%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	1,000	971	78
東二番丁	14,100	4.80%	678	4.60%	5.00%	14,100	4.80%	678	4.60%	5.00%	-	-	-	-	-	-	9,950	8,662	5,437
仙台ホンマビル	2,640	5.10%	135	4.90%	5.30%	2,700	5.00%	135	4.80%	5.20%	60	2.3%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	3,174	2,822	-122
A E R	20,200	4.10%	850	3.90%	4.30%	20,800	4.00%	850	3.80%	4.20%	600	3.0%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	18,640	18,291	2,508
大同生命新潟ビル	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	-	-	-	-	-	-	1,770	1,822	37
金沢パークビル	6,040	5.60%	357	5.40%	5.80%	6,840	5.50%	400	5.30%	5.70%	800	13.2%	-0.10%	12.0%	-0.10%	-0.10%	4,580	4,366	2,473
金沢上堤町ビル	3,140	5.50%	178	5.30%	5.70%	3,210	5.40%	179	5.20%	5.60%	70	2.2%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	2,780	2,544	665
錦パークビル	5,190	4.80%	254	4.60%	5.00%	5,380	4.70%	255	4.50%	4.90%	190	3.7%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%	5,975	5,016	363
広小路プレイス	12,500	4.00%	508	3.80%	4.20%	12,700	3.90%	502	3.70%	4.10%	200	1.6%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,849	4,850
名古屋広小路ビル	13,100	4.50%	617	4.30%	4.70%	13,500	4.40%	615	4.20%	4.60%	400	3.1%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	14,533	15,252	-1,752
名古屋御園ビル	1,470	4.80%	73	4.60%	5.00%	1,500	4.70%	73	4.50%	4.90%	30	2.0%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%	1,865	1,424	75
四条烏丸	5,980	4.60%	278	4.40%	4.80%	6,180	4.50%	281	4.30%	4.70%	200	3.3%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,794	2,385
梅田スクエア	17,000	3.70%	651	3.50%	3.90%	17,000	3.60%	632	3.40%	3.80%	-	-	-0.10%	-2.9%	-0.10%	-0.10%	15,523	15,748	1,251
新藤田ビル	19,700	4.20%	853	4.00%	4.40%	19,900	4.10%	835	3.90%	4.30%	200	1.0%	-0.10%	-2.2%	-0.10%	-0.10%	24,000	21,564	-1,664
堺筋本町ビル	3,580	4.50%	165	4.30%	4.70%	3,730	4.40%	167	4.20%	4.60%	150	4.2%	-0.10%	1.3%	-0.10%	-0.10%	4,164	3,604	125
御堂筋ダイヤビル	14,900	3.90%	618	3.70%	4.10%	15,300	3.80%	619	3.60%	4.00%	400	2.7%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	14,314	13,800	1,499
尼崎フロント	10,100	5.40%	549	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	-	-	-	0.5%	-	-	9,300	8,441	1,658
リットシティ	4,160	5.50%	230	5.30%	5.70%	4,450	5.40%	239	5.20%	5.60%	290	7.0%	-0.10%	4.0%	-0.10%	-0.10%	4,094	2,533	1,916
N H K広島ビル	3,370	5.40%	187	5.30%	5.60%	3,450	5.30%	187	5.20%	5.50%	80	2.4%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	2,770	2,887	562
東晴天神ビル	1,560	5.10%	82	5.00%	5.30%	1,610	5.00%	82	4.90%	5.20%	50	3.2%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%	1,550	1,342	267
天神クリスタル	3,070	4.70%	150	4.60%	4.90%	3,110	4.60%	148	4.50%	4.80%	40	1.3%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%	5,000	3,781	-671
日之出天神ビル	4,480	4.70%	210	4.50%	4.70%	4,560	4.60%	209	4.40%	4.60%	80	1.8%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	3,657	3,394	1,165
72物件合計	1,175,220		43,567			1,201,160		43,589			25,940	2.2%		0.1%			1,022,312	927,396	273,763
川崎砂子ビル						1,590	4.60%	74	4.40%	4.80%							1,687	1,423	166
73物件合計						1,202,750		43,663									1,023,999	928,820	273,929

物件鑑定評価額推移

		(百万円)																				
		'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'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	'11/03期	'11/09期	
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357	
直接還元法査定CF		9,043	10,269	11,267	11,620	12,817	13,204	15,434	17,268	21,467	22,303	23,129	24,347	28,519	29,713	29,983	28,415	30,517	29,956	30,467	30,135	
直接還元法還元利回り		6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	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	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	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	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%	
参考値	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	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口当たり含み損益	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	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口当たり純資産額	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	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
	1口当たりNAV	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	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	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	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
	NAV倍率	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	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

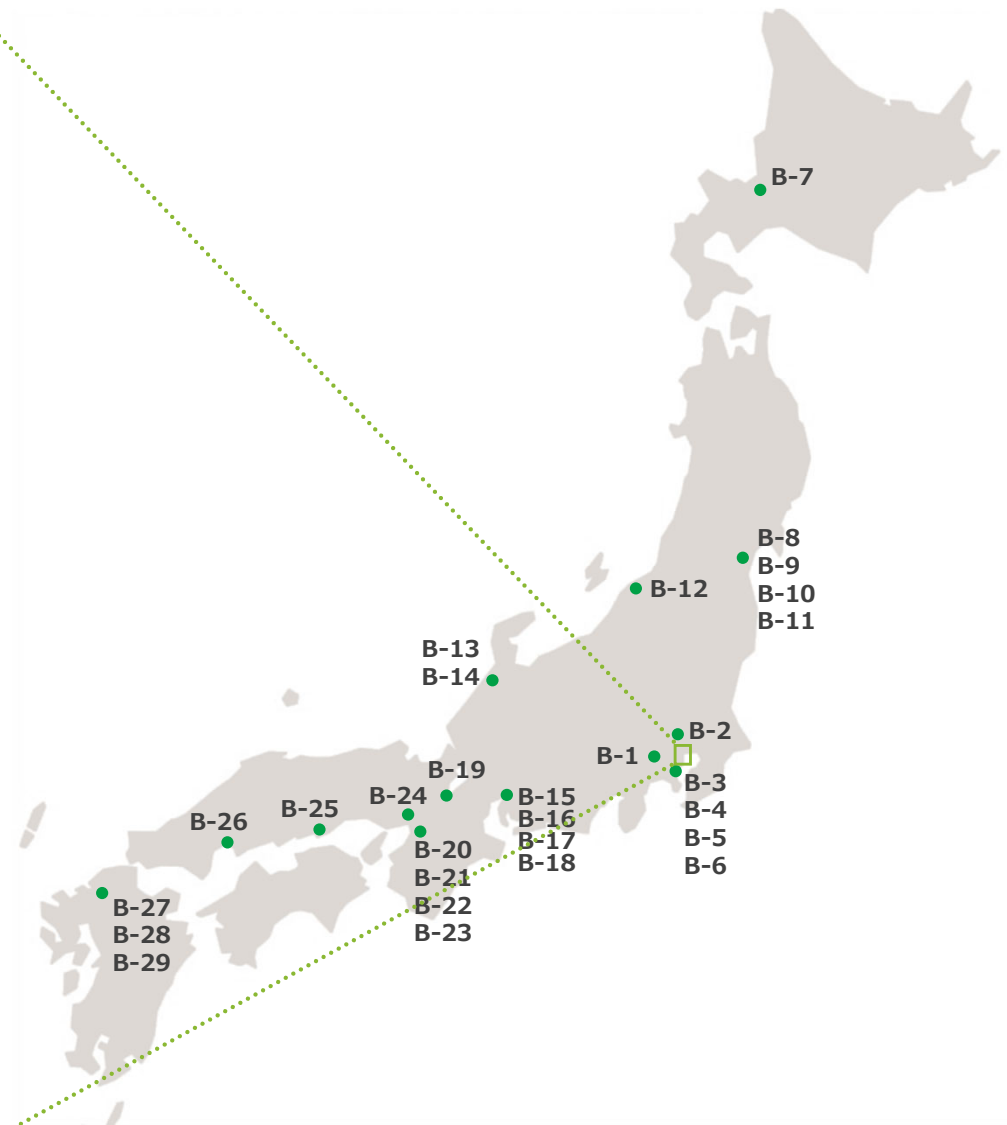
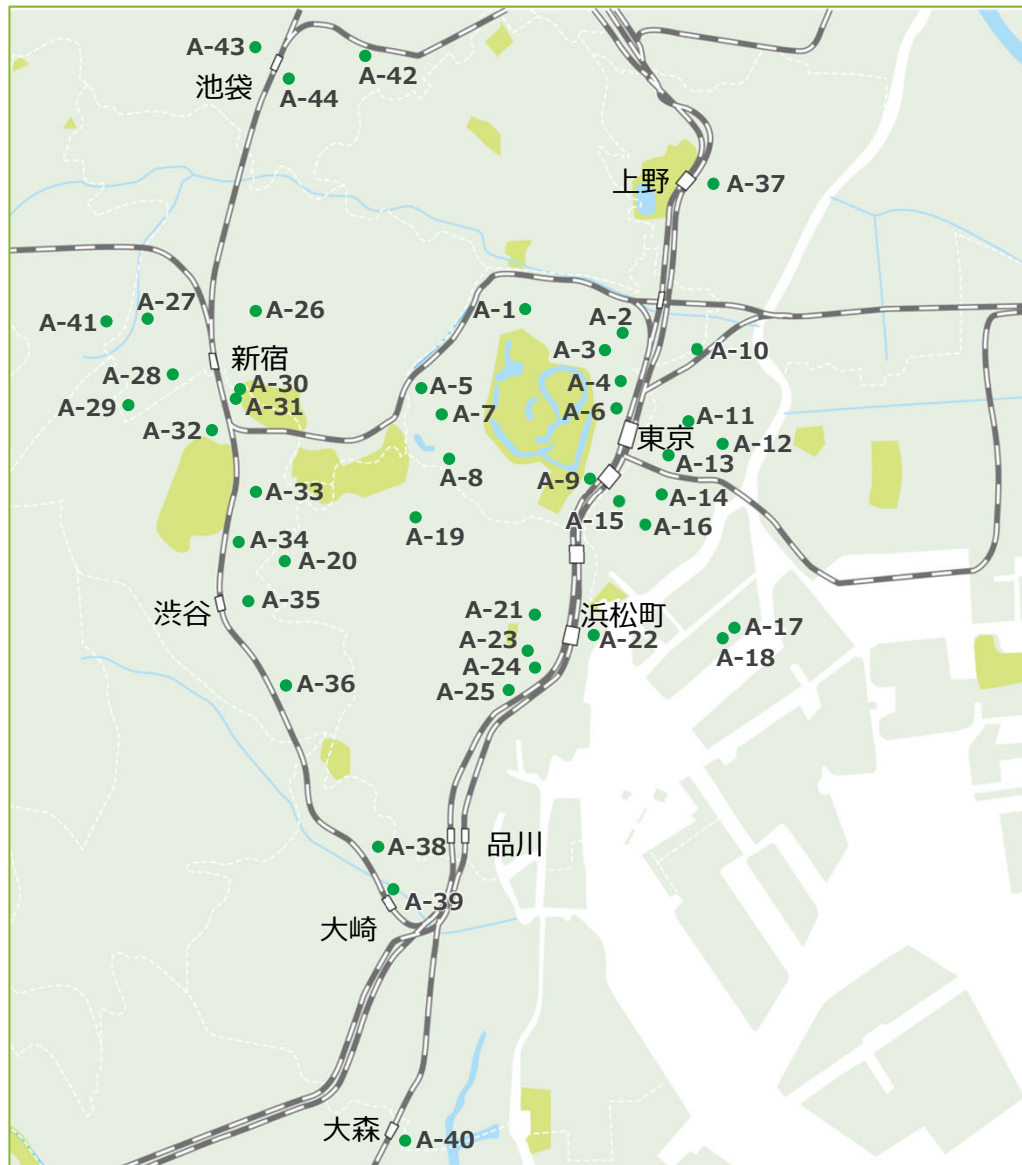
		'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期
評価額	A	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828	1,011,368	1,042,319	1,069,480	1,122,210	1,158,140	1,178,420	1,202,750
直接還元法査定CF		32,381	33,119	35,003	35,086	36,814	36,649	39,013	40,971	40,782	40,784	40,831	41,201	41,978	43,186	43,715	43,663
直接還元法還元利回り		4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577	927,908	935,057	928,820
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	169,784	191,642	214,632	230,231	243,362	273,929
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%	19.5%	21.8%	23.6%	24.8%	26.0%	29.5%
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	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	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	129,674円	146,368円	163,927円	166,206円	175,686円	197,753円
1口当たり純資産額	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	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円
1口当たりNAV	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	488,335円	505,581円	523,432円	535,087円	544,768円	567,928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	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円
NAV倍率	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	1.21倍	1.07倍	1.05倍	1.11倍	1.20倍	1.28倍

「直接還元法査定CF」及び「直接還元法還元利回り」について

2019年3月期決算説明資料においては、長期的な傾向を示すため、2019年3月末から直近5年以内に取得した物件及び既に売却していた物件を除外したデータを記載しておりましたが、本資料より当該物件も含めることとし、各期末時点において保有する全物件を対象としたデータを記載します。

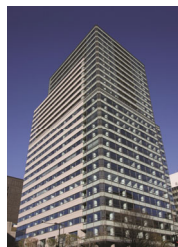
* 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

ポートフォリオマップ



物件一覧・PML値

A-1 北の丸スクエア



建物延床面積	57,279㎡
取得日	'06/02/24
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/01
PML値	1.6%
基準階面積	1,876㎡

A-2 MD神田ビル



建物延床面積	8,185㎡
取得日	'02/05/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産 フォーサイト
竣工年月	1998/02
PML値	5.0%
基準階面積	655㎡

A-3 神田橋パークビルディング



建物延床面積	9,370㎡
取得日	'02/08/15
追加取得日	-
建物所有割合	56.76%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	5.0%
基準階面積	700㎡

A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



建物延床面積	239,769㎡
取得日	'14/03/31
追加取得日	-
建物所有割合	3.3852192%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/10
PML値	0.9%
基準階面積	2,343㎡

A-5 二番町ガーデン



建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

A-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル



建物延床面積	108,171㎡
取得日	'07/03/28
追加取得日	-
建物所有割合	19.38402%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2003/02
PML値	1.4%
基準階面積	1,776㎡

A-7 ビュレックス麹町



建物延床面積	6,526㎡
取得日	'05/07/29
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	スペースデザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

A-8 山王グランドビル



建物延床面積	33,875㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	'06/04/03
建物所有割合	99.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1966/09
PML値	3.6%
基準階面積	2,201㎡

A-9 有楽町電気ビルディング



建物延床面積	70,287㎡
取得日	'03/08/01
追加取得日	-
建物所有割合	10.78%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1975/09
PML値	3.7%
基準階面積	1,314㎡

A-10 小伝馬町新日本橋ビルディング



建物延床面積	5,822㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1991/11
PML値	3.3%
基準階面積	495㎡

A-11 フロントプレイス日本橋



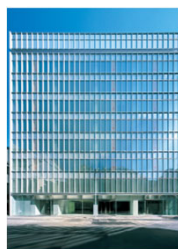
建物延床面積	11,672㎡
取得日	'18/01/19
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/02
PML値	2.3%
基準階面積	910㎡

A-12 共同ビル（茅場町2丁目）



建物延床面積	5,505㎡
取得日	'11/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産 フォーサイト
竣工年月	1991/04
PML値	3.6%
基準階面積	598㎡

A-13 ビュレックス京橋



建物延床面積	5,470㎡
取得日	'02/07/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	スペースデザイン
竣工年月	2002/02
PML値	4.7%
基準階面積	583㎡

A-14 銀座一丁目イーストビル



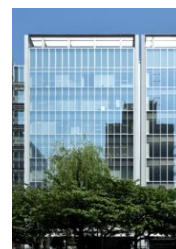
建物延床面積	4,976㎡
取得日	'15/03/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/05
PML値	2.1%
基準階面積	529㎡

A-15 銀座三和ビル



建物延床面積	8,851㎡
取得日	'05/03/10
追加取得日	-
建物所有割合	70.95%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1982/10
PML値	3.7%
基準階面積	655㎡

A-16 菱進銀座イーストラービル



建物延床面積	5,751㎡
取得日	'05/03/15
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/10
PML値	2.8%
基準階面積	573㎡

物件一覧・PML値

A-17 晴海フロント



建物延床面積	45,458㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/02
PML値	2.0%
基準階面積	2,291㎡

A-18 晴海センタービル



建物延床面積	26,447㎡
取得日	'07/12/18
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2006/11
PML値	3.5%
基準階面積	2,141㎡

A-19 赤坂パークビル



建物延床面積	97,489㎡
取得日	'11/11/15
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	1.4%
基準階面積	2,039㎡

A-20 青山クリスタルビル



建物延床面積	8,094㎡
取得日	'03/03/14
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1982/12
PML値	5.4%
基準階面積	387㎡

A-21 クローバー芝公園



建物延床面積	3,496㎡
取得日	'15/01/20
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/02
PML値	4.6%
基準階面積	323㎡

A-22 汐留ビルディング



建物延床面積	115,930㎡
取得日	'08/12/19
追加取得日	'10/01/15 '15/05/01 '17/03/30 '17/09/01
建物所有割合	55.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2007/12
PML値	1.4%
基準階面積	3,501㎡

A-23 芝二丁目大門ビルディング



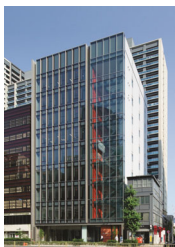
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

A-24 コスモ金杉橋ビル



建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

A-25 田町フロントビル



建物延床面積	5,747㎡
取得日	'17/03/30
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/07
PML値	3.3%
基準階面積	465㎡

A-26 新宿イーストサイドスクエア



建物延床面積	167,245㎡
取得日	'14/10/01
追加取得日	'17/01/25 '18/03/30
建物所有割合	31.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/03
PML値	1.2%
基準階面積	5,914㎡

A-27 新宿フロントタワー



建物延床面積	92,092㎡
取得日	'18/04/17
追加取得日	-
建物所有割合	27.24798%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2011/08
PML値	2.1%
基準階面積	1,689㎡

A-28 新和ビルディング



建物延床面積	8,291㎡
取得日	'04/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1989/11
PML値	7.0%
基準階面積	750㎡

A-29 東京オペラシティビル



建物延床面積	232,996㎡
取得日	'05/09/13
追加取得日	'10/03/24
建物所有割合	31.325%
不動産管理会社	東京オペラシティ ビル
竣工年月	1996/07
PML値	2.0%
基準階面積	2,158㎡

A-30 フロントプレイス南新宿



建物延床面積	5,982㎡
取得日	'19/01/23
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2015/09
PML値	2.6%
基準階面積	560㎡

A-31 リンクススクエア新宿（底地）

土地面積	1,497㎡
取得日	'04/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

A-32 代々木1丁目ビル



建物延床面積	10,778㎡
取得日	'04/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	2003/10
PML値	2.2%
基準階面積	760㎡

物件一覧・PML値

A-33 神宮前テラス



建物延床面積	4,359㎡
取得日	'02/11/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1987/12
PML値	9.6%
基準階面積	386㎡

A-34 神宮前メディアスクエアビル

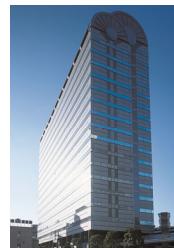


建物延床面積	9,420㎡
取得日	'03/10/09
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	3.3%
基準階面積	482㎡

A-35 渋谷クロスタワー（底地）

土地面積	5,153㎡
取得日	'01/11/30
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

A-36 恵比寿ネオナート



建物延床面積	36,598㎡
取得日	'03/11/14
追加取得日	'04/04/01 '14/02/18
建物所有割合	44.718394%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1994/10
PML値	2.4%
基準階面積	1,231㎡

A-37 TIXTOWER UENO



建物延床面積	23,727㎡
取得日	'12/06/15
追加取得日	-
建物所有割合	94.040229%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2010/07
PML値	2.0%
基準階面積	1,088㎡

A-38 東五反田1丁目ビル



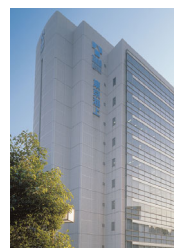
建物延床面積	6,460㎡
取得日	'04/11/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/07
PML値	2.6%
基準階面積	664㎡

A-39 大崎フロントタワー



建物延床面積	23,673㎡
取得日	'11/02/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2005/06
PML値	3.4%
基準階面積	1,217㎡

A-40 大森駅東口ビルディング



建物延床面積	14,095㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1989/07
PML値	2.8%
基準階面積	720㎡

A-41 ハーモニータワー



建物延床面積	72,729㎡
取得日	'05/02/28
追加取得日	'12/12/19 '15/03/27
建物所有割合	38.382307%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1997/03
PML値	2.0%
基準階面積	1,364㎡

A-42 大塚東池袋ビルディング



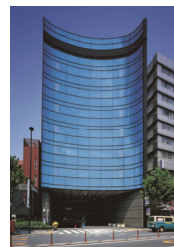
建物延床面積	9,531㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1987/11
PML値	6.1%
基準階面積	903㎡

A-43 池袋二丁目ビルディング



建物延床面積	3,157㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/05
PML値	3.4%
基準階面積	244㎡

A-44 池袋YSビル



建物延床面積	7,464㎡
取得日	'04/08/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1989/12
PML値	5.7%
基準階面積	829㎡

物件一覧・PML値

B-1 八王子ファーストスクエア



建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

B-2 さいたま浦和ビルディング



建物延床面積	6,258㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'01/10/11
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1990/03
PML値	7.2%
基準階面積	626㎡

B-3 MMパークビル



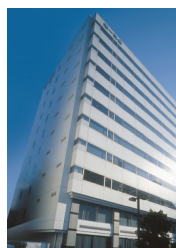
建物延床面積	49,037㎡
取得日	'08/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2007/12
PML値	4.0%
基準階面積	2,735㎡

B-4 クイーンズタワー A



建物延床面積	498,282㎡
取得日	'14/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	11.11481%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1997/06
PML値	3.3%
基準階面積	1,572㎡

B-5 川崎砂子ビルディング



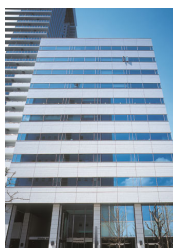
建物延床面積	9,623㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	50.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/12
PML値	4.1%
基準階面積	651㎡

B-6 武蔵小杉STMビル



建物延床面積	22,839㎡
取得日	'08/03/25
追加取得日	-
建物所有割合	34.32%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/10
PML値	3.8%
基準階面積	2,046㎡

B-7 8・3スクエア北ビル



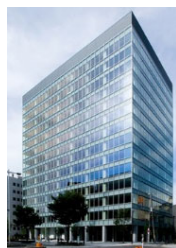
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/012
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

B-8 定禅寺パークビル



建物延床面積	7,648㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	50.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/01
PML値	3.3%
基準階面積	631㎡

B-9 東二番丁スクエア



建物延床面積	27,680㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/07
PML値	1.8%
基準階面積	1,548㎡

B-10 仙台北町ホンマビルディング



建物延床面積	8,247㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'06/06/28
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1991/11
PML値	2.2%
基準階面積	590㎡

B-11 AER



建物延床面積	73,186㎡
取得日	'15/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	55.35443%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	1.3%
基準階面積	998㎡

B-12 大同生命新潟ビル



建物延床面積	5,327㎡
取得日	'19/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1998/10
PML値	5.6%
基準階面積	483㎡

B-13 金沢パークビル



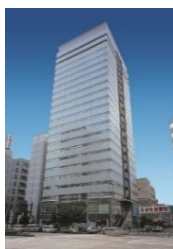
建物延床面積	43,481㎡
取得日	'02/02/28
追加取得日	'03/03/03
建物所有割合	89.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1991/10
PML値	4.8%
基準階面積	2,066㎡

B-14 金沢上堤町ビル



建物延床面積	9,619㎡
取得日	'16/10/03
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2009/08
PML値	3.8%
基準階面積	691㎡

B-15 錦パークビル



建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

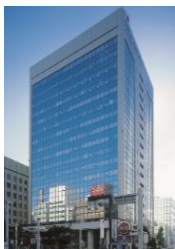
B-16 名古屋広小路ブレイス



建物延床面積	15,947㎡
取得日	'13/07/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/12
PML値	3.1%
基準階面積	1,391㎡

物件一覧・PML値

B-17 名古屋広小路ビルヂング



建物延床面積	33,377㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1987/05
PML値	2.4%
基準階面積	1,101㎡

B-18 名古屋御園ビル



建物延床面積	5,348㎡
取得日	'03/08/08
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1991/09
PML値	4.1%
基準階面積	519㎡

B-19 四条烏丸センタービル



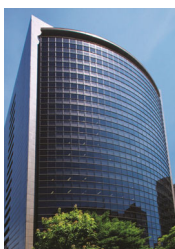
建物延床面積	9,185㎡
取得日	'13/09/03
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2010/01
PML値	11.7%
基準階面積	872㎡

B-20 梅田スクエアビルディング



建物延床面積	18,673㎡
取得日	'15/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1995/07
PML値	7.4%
基準階面積	611㎡

B-21 新藤田ビル



建物延床面積	45,411㎡
取得日	'08/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1995/04
PML値	4.0%
基準階面積	1,455㎡

B-22 堺筋本町ビル



建物延床面積	17,145㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'03/12/26
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/10
PML値	7.4%
基準階面積	939㎡

B-23 御堂筋ダイワビル



建物延床面積	31,213㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'02/02/28
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1991/09
PML値	6.9%
基準階面積	1,127㎡

B-24 尼崎フロントビル



建物延床面積	24,055㎡
取得日	'15/03/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/10
PML値	5.3%
基準階面積	1,708㎡

B-25 リットシティビル



建物延床面積	52,653㎡
取得日	'06/02/01
追加取得日	-
建物所有割合	24.6015%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2005/06
PML値	0.6%
基準階面積	1,819㎡

B-26 NHK広島放送センタービル



建物延床面積	35,217㎡
取得日	'04/03/25
追加取得日	'08/03/03
建物所有割合	48.753%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1994/08
PML値	1.1%
基準階面積	995㎡

B-27 東晴天神ビルディング



建物延床面積	5,588㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	4.3%
基準階面積	551㎡

B-28 天神クリスタルビル



建物延床面積	10,432㎡
取得日	'05/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1993/08
PML値	3.1%
基準階面積	371㎡

B-29 日之出天神ビルディング



建物延床面積	12,527㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	74.4844%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1987/08
PML値	4.2%
基準階面積	833㎡

ポートフォリオ
PML値

1.7%

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）

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



Point

- 不動産等の資産運用は専門家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)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

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出向派遣

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 (73物件、取得価格合計1兆239億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

- 30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
- J-REITセクターで最高水準の格付け (S&P A+, Moody's A1, R&I AA)

報酬体系・実績

報酬体系（規約抜粋）

NOI連動報酬

当該営業期間におけるNOI＊（Net Operating Income）に4.0%を乗じて得た金額。

＊NOI：当該営業期間に係る損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額。

分配金連動報酬

当該営業期間における分配可能金額＊及び1口当たり分配金＊＊に基づき、下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

当該営業期間に係る分配可能金額×2.5%×（当該営業期間に係る1口当たり分配金÷当該営業期間を含む直近の6営業期間に係る1口当たり分配金の単純平均）

＊分配可能金額：当該営業期間に係る損益計算書上の税引前当期純利益

（NOI連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額）とし、前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額。（負値となる場合は0円）

＊＊1口当たり分配金：分配可能金額を各営業期間末時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出。

なお、投資法人が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売却の自己投資口を保有する場合は保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数とみなす。

また、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、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配金に与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の6営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。

（i）投資口の併合又は分割

その効力発生日の属する営業期間を含む直近の6営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の6営業期間内の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整。

（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

かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた口数（みなし時価発行口数）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。

取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買代金（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。

譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買代金（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。

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。

報酬実績

（百万円）

	'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609

期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	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%	0.10%
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%	0.33%
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%	0.11%

	'09/03期	'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
期間報酬	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238
取得報酬	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221
譲渡報酬	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0
報酬合計	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147

期末総資産	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938
期中物件取得額	21,250	0	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263
期中物件譲渡額	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0

期間報酬／期末総資産	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	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%	—	0.01%	0.03%
取得報酬／期中物件取得額	0.25%	—	0.49%	—	0.50%	—	0.46%	0.50%	0.50%	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	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
期間報酬	697	707	715
インセンティブ報酬	235	256	245
取得報酬	0	0	130
譲渡報酬	21	0	34
報酬合計	955	965	1,125

期末総資産	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	0	175	26,100
期中物件譲渡額	4,366	0	6,890

期間報酬／期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬／期末総資産	0.03%	0.03%	0.03%
取得報酬／期中物件取得額	—	0.50%	0.50%
譲渡報酬／期中物件譲渡額	0.50%	—	0.50%
報酬合計／期末総資産	0.11%	0.11%	0.13%

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924
分配金連動報酬	363	375	398	392	485
取得報酬	52	215	125	55	0
譲渡報酬	0	50	3	0	15
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425

期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078

NOI連動報酬／期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%
分配金連動報酬／期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%
取得報酬／期中物件取得額	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	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%

投資口価格の推移

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日付けで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。

投資口価格の推移（主な指標との比較）



* 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については2001年9月7日の終値（1,080.83）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。

* 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。
* 出所：ブルームバーグ

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2019年10月31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、2019年10月時点。

* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2019年10月時点。9-10月中は8月時点の値を使用。
* 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

トータルリターンの推移（2019年10月31日現在）

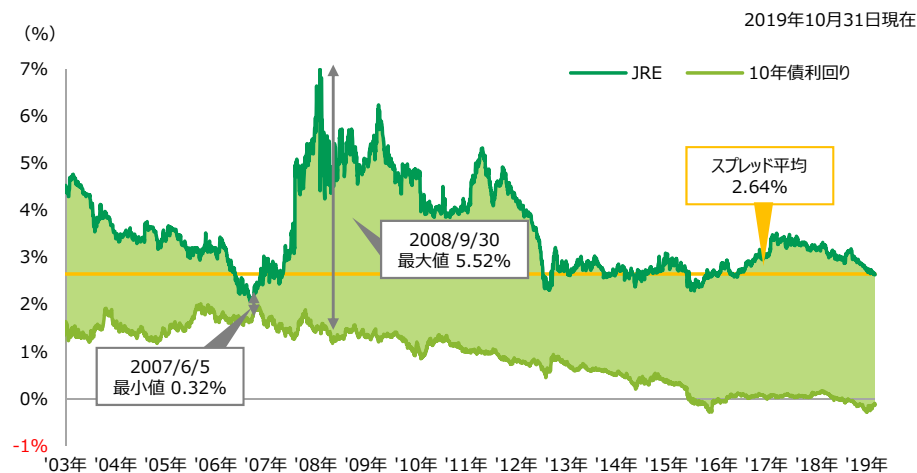


* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
トータルリターン = $\left(\frac{\text{配当金の再投資による購入株数} + 1}{\text{直近終値} / 2001 \text{年} 9 \text{月} 10 \text{日の終値}} - 1 \right) \times 100$

* 日次ベースで2001年9月10日から2019年10月31日時点まで記載。
* 出所：ブルームバーグ

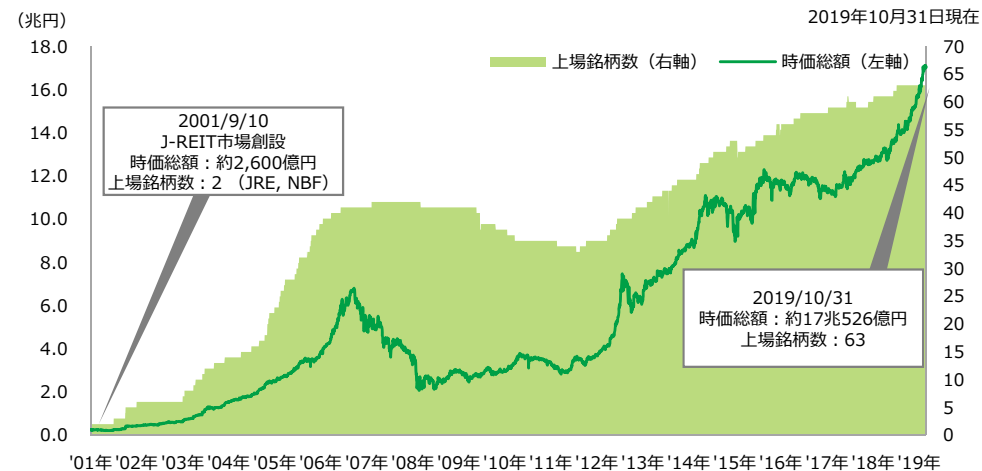
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）



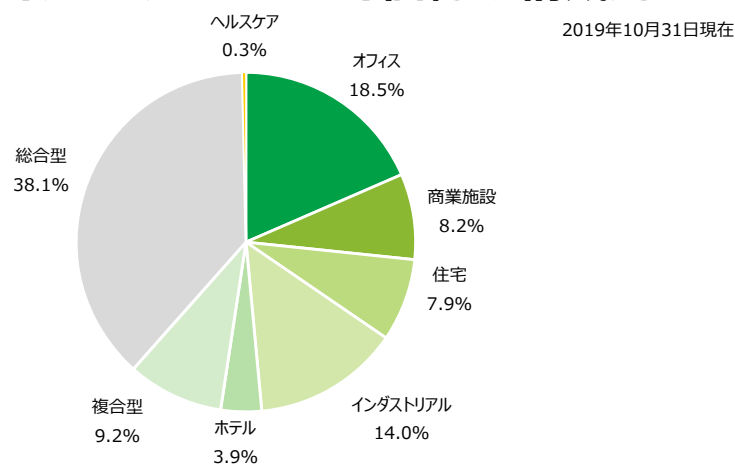
* 日次ベースで2003年9月1日から2019年10月31日時点まで記載。* 配当利回りは実績ベース。* 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



* 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



* 「複合型」は2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上不動産で運用する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、ブルームバーグ、WEBサイト

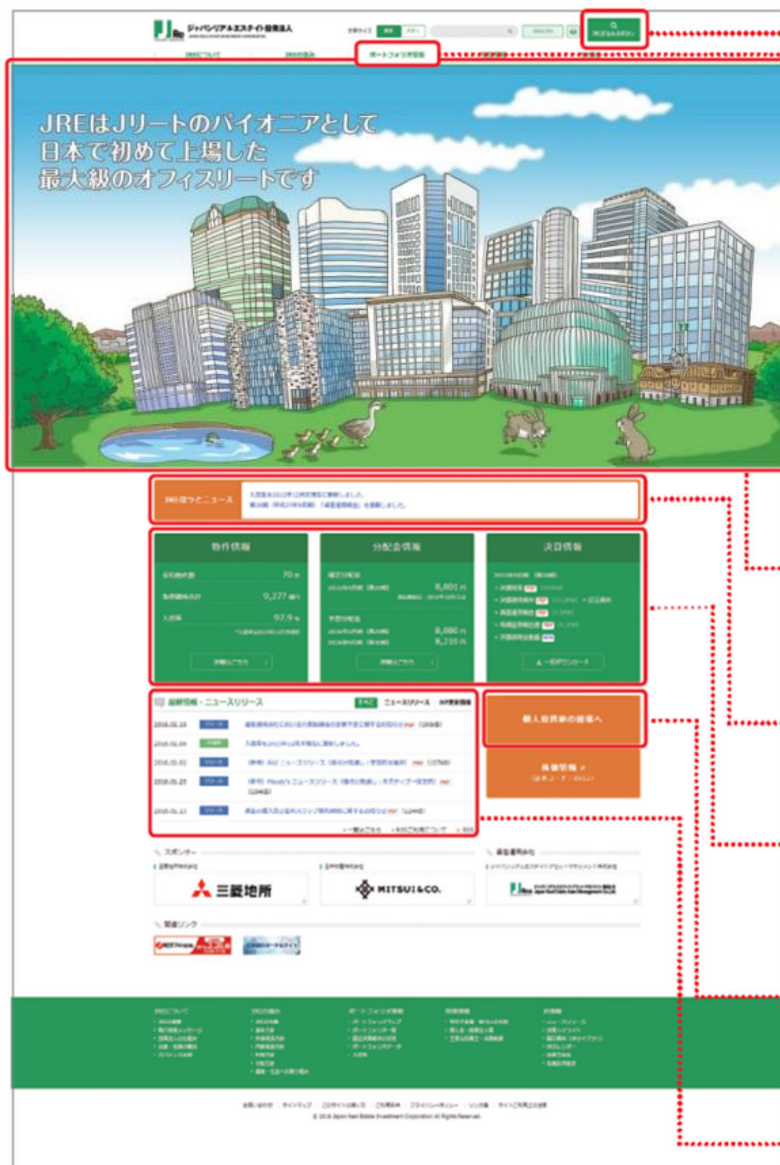
JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

JRE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。



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

さまざまな端末から
アクセスが可能になりました。

ホームページアドレス

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

QRコード





本資料において使用する用語について

1.

各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
2.

「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
3.

「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、リンクスクエア新宿（底地）及び渋谷クロスタワー（底地）は含まない。なお、2019年8月26日付けにて物件名称を（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）からリンクスクエア新宿（底地）に変更している。
4.

「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。
5.

「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。
6.

「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。
7.

不動産管理会社等とバスルーフ型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。
8.

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）。
9.

「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
10.

「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。
11.

「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共有部分持分割合を、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。
12.

「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
13.

「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）
14.

三菱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敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。
リンクスクエア新宿（底地）の「取得価格」は、旧日本ブランスウィックビルの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。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。
川崎砂子ビルディングの「取得価格」は、2019年9月30日に準共有持分の50%の譲渡を行ったため、2001年9月25日付け取得価格3,375,000千円の50%にあたる1,687,500千円を除いた価格を記載。
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
15.

「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパ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。
16.

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）。
17.

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
北の丸スクエア	北の丸スクエア	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
M D 神田ビル	M D 神田ビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	新和ビルディング	新和ビル	東二番丁スクエア	東二番丁
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	東京オペラシティアビル	オペラシティ	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	F P 南新宿	A E R	A E R
三菱 U F J 信託銀行本店ビル	三菱 U F J 信託ビル	リンクスクエア新宿（底地）	L S 新宿（底地）	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
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	金沢パークビル	金沢パークビル
山王グランドビル	山王グランドビル	神宮前テラス	神宮前テラス	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
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	錦パークビル	錦パークビル
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（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
フロントプレイス日本橋	F P 日本橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	T I X TOWER UENO	T I X UENO	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	四条烏丸センタービル	四条烏丸
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	新藤田ビル	新藤田ビル
三菱銀座イーストミラービル	銀座 E M ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海フロント	晴海フロント	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
晴海センタービル	晴海センタービル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	尼崎フロント	尼崎フロント
赤坂パークビル	赤坂パークビル	池袋 Y S ビル	池袋 Y S ビル	リットシティアビル	リットシティアビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	N H K 広島放送センタービル	N H K 広島ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	M M パークビル	M M パークビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	クイーンズタワー A	クイーンズ	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
田町フロントビル	田町フロント	武蔵小杉 S T M ビル	武蔵小杉 S T M ビル		

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、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。