

目次

1. 決算／業績予想

● 損益計算書	5
● 実績 及び 業績予想	6
● 貸借対照表	7・8
● キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金	9
● 直近5期の財務指標の推移	10
● JRE上場からの 実績 及び 業績予想	11・12・13・14
● 物件収支比較	15
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	16
● 営業収益に占める費用等の割合	17
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	18
● JRE成長のイメージ	19
● 運用方針	20

2. 内部成長

● 契約賃料月額を増減要因	23
● 賃料ギャップ と 契約形態	24
● 新規マーケット賃料水準の推移	25・26
● 契約賃料月額を増減	27
● 賃料増減額改定の推移	28
● 平均賃料の推移	29
● テナント入替の状況（面積・単価）	30
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	31

3. 外部成長

● '18年9月期 新規取得資産（都心5区）－新宿フロントタワー－	33
● '18年9月期 譲渡資産（その他都市）－リットシティビル（店舗区画）－	34
● 外部成長（物件の取得検討状況）	35
● 外部成長（Deal Sources）	37・38
● 外部成長（新規取得物件の基準）	39

4. 財務戦略

● 有利子負債の状況	41
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	42
● 有利子負債一覧	43 ・ 44
● 投資主データ	45 ・ 46

5. ポートフォリオ情報

● 資産規模 と 入居率	49
● 築年数の推移と地域分散	50
● テナント業種分散 ・ テナント数推移	51
● 大口テナント一覧 及び 割合	52
● ビル別テナント貸付 ・ 返室状況	53
● 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)	54
● 物件鑑定価格データ	55 ・ 56
● 鑑定評価額の詳細一覧	57
● 期末鑑定評価額 ・ N C F の推移	58
● 各ビル賃貸事業収支	59
● その他のポートフォリオ情報	60
● ポートフォリオの施工 / 設計会社 及び P M L 値等	61 ・ 62
● ポートフォリオマップ	63 ・ 64
● ポートフォリオのエリア ・ 規模による分類	65
● ポートフォリオの築年数 ・ 立地による分類	66

6. その他

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	68
● 資産運用会社への報酬体系	69
● 資産運用会社への報酬実績	70
● ESG (環境 ・ 社会 ・ ガバナンス) への取り組み	71 - 78
● 投資口価格の推移	79 ・ 80 ・ 81
● 対 J G B スプレッドの推移	82
● 日米金利比較	83
● J - R E I T 市場動向	84
● J R E ホームページのご案内	85
● 将来予想に関する記述についてのご説明	86

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)及び渋谷クロスタワー(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ルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産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。
- 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 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円を算入した額(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。
(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の「取得価格」は、旧日本プランズウィックビルの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。
リットシティブルの「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。
- ⑯ 「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。
- ⑰ 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)。
- ⑱ 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。
- ⑲ 2018年4月1日付けにて株式会社三菱東京UFJ銀行は、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更。本資料においては発行日現在の商号を記載している。
- ⑳ 2018年4月16日付けにて三菱UFJ信託銀行株式会社は、株式会社三菱UFJ銀行(旧 株式会社三菱東京UFJ銀行)に法人融資部門を統合し、融資残高は株式会社三菱UFJ銀行に移管。本資料においては統合後の各行の残高を記載している。

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	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
MD 神田ビル	MD 神田ビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	東二番丁スクエア	東二番丁
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	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	東京オペラシテイビル	オペラシティ	AER	AER
二番町ガーデン	二番町ガーデン	TIX TOWER UENO	TIX UENO	金沢パークビル	金沢パークビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	錦パークビル	錦パークビル
山王グランドビル	山王グランドビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)	新宿南口PJ(底地)	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
フロントプレイス日本橋	FP日本橋	神宮前テラス	神宮前テラス	四条烏丸センタービル	四条烏丸
共同ビル(茅場町2丁目)	共同(茅場町2丁目)	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	渋谷クロスタワー(底地)	渋谷クロスタワー(底地)	新藤田ビル	新藤田ビル
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
三菱銀座イーストミラービル	銀座EMビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	厄崎フロントビル	厄崎フロント
晴海フロント	晴海フロント	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	リットシティブル	リットシティ
晴海センタービル	晴海センタービル	池袋YSビル	池袋YSビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	MMパークビル	MMパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	クイーンズタワー-A	クイーンズ		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル		
田町フロントビル	田町フロント	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		

1 決算／業績予想

'18年9月期 損益計算書

(百万円)

決算期	'18/03 第33期 実績	→ 増減 額	→ 率	'18/09 第34期 実績	← 増減 額	← 率	'18/09 第34期 当初予想(*1)
営業収益	31,955	1,111	3.5%	33,066	436	1.3%	32,630
賃貸事業収益	31,816	979	3.1%	32,795	165	0.5%	32,630
賃貸事業収入	31,505			32,676			
その他賃貸事業収入	311			119			
不動産等売却益	138	132	95.3%	270	270		-
営業費用	18,358	128	0.7%	18,487	△212	△1.1%	18,700
賃貸事業費用 (*2)	10,250	143	1.4%	10,393	△256	△2.4%	10,650
管理業務費	3,623	△104	△2.9%	3,518			
管理費	3,507			3,418			
媒介手数料等	115			99			
水道光熱費	2,388	288	12.1%	2,676			
公租公課	2,916	110	3.8%	3,026			
損害保険料	55	△1	△3.3%	53			
修繕費	1,093	△160	△14.6%	933			
その他費用	172	11	6.8%	184			
NOI (*3)	21,566	835	3.9%	22,401	431	2.0%	21,970
減価償却費	6,499	△50	△0.8%	6,449	9	0.1%	6,440
賃貸事業損益 (*3)	15,066	885	5.9%	15,952	422	2.7%	15,530
営業総利益	15,205	1,017	6.7%	16,223	693	4.5%	15,530
販売費及び一般管理費	1,608	35	2.2%	1,644	54	3.4%	1,590
資産運用報酬	1,238	56	4.5%	1,294	54	4.4%	1,240
その他販売費及び一般管理費	370			349			
営業利益	13,596	982	7.2%	14,578	648	4.7%	13,930
営業外収益	2			13			
受取利息	0			0			
その他営業外収益	2			12			
営業外費用	1,236			1,243			
支払利息	1,013	△55	△5.5%	957	△19	△1.7%	1,150
投資法人債利息	176	△4	△2.3%	172			
投資法人債発行費償却	7			6			
その他営業外費用	38			106			
経常利益	12,362	985	8.0%	13,348	678	5.4%	12,670
税引前当期純利益	12,362			13,348			
法人税、住民税及び事業税	71			75			
当期純利益	12,291	982	8.0%	13,273	613	4.8%	12,660
当期未処分利益	12,324			13,307			
F F O (*4)	18,652	799	4.3%	19,451			
1口当たり分配金	9,336円	159円	1.7%	9,495円	355円	3.9%	9,140円

*1 当初予想とは、2018年5月15日に発表した'18/09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

'18年9月期 実績 及び '19年3月期・'19年9月期業績予想

(百万円)

決算期	'18/03 第33期	→ 増減 →	'18/09 第34期	→ 増減 →	'19/03 第35期	→ 増減 →	'19/09 第36期
	実績		実績		予想		予想
期末物件数	70		71		71		71
運用日数	182日		183日		182日		183日
営業収益	31,955	+1,111	33,066	△236	32,830	+360	33,190
賃貸事業収益	31,816	+979	32,795	+34	32,830	+360	33,190
不動産等売却益	138	+132	270	△270	-		-
営業費用	18,358	+128	18,487	△17	18,470	+270	18,740
賃貸事業費用 (*1)	10,250	+143	10,393	+46	10,440	+330	10,770
減価償却費	6,499	△50	6,449	△79	6,370	△40	6,330
販売費及び一般管理費	1,608	+35	1,644	+15	1,660	△30	1,630
(内、資産運用報酬)	1,238	+56	1,294	△24	1,270		1,270
NOI (*2)	21,566	+835	22,401	△11	22,390	+30	22,420
賃貸事業損益 (*2)	15,066	+885	15,952	+57	16,010	+70	16,080
営業総利益	15,205	+1,017	16,223	△213	16,010	+70	16,080
営業利益	13,596	+982	14,578	△228	14,350	+100	14,450
営業外収益	2	+10	13	△13	-	+10	10
営業外費用	1,236	+6	1,243	△133	1,110	+10	1,120
(内、支払利息)	1,190	△59	1,130	△60	1,070		1,070
経常利益	12,362	+985	13,348	△108	13,240	+90	13,330
当期純利益	12,291	+982	13,273	△43	13,230	+90	13,320
圧縮積立金繰入額等	67	+53	120	△120	0		0
分配金総額	12,223	+928	13,152	+77	13,230	+90	13,320
発行済投資口数	1,309,310口	+75,900口	1,385,210口		1,385,210口		1,385,210口
1口当たり分配金	9,336円	+159円	9,495円	+55円	9,550円	+70円	9,620円
期末入居率	99.2%		99.2%	+0.1%	99.3%		

*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>

- '18/09期→'19/03期： '18/09期新規取得物件（新宿フロントタワー）の通期稼働による増加
'18/09期物件売却（リットシティビル（店舗区画））に伴う減少
季節変動等に伴う収入の減少
- '19/03期→'19/09期： テナント入替及び賃料増額等による増加
季節変動等に伴う収入の増加

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '18/09期→'19/03期： '18/09期新規取得物件（新宿フロントタワー）の通期稼働による増加
'18/09期物件売却（リットシティビル（店舗区画））に伴う減少
季節変動等に伴う費用の減少
- '19/03期→'19/09期： 季節変動等に伴う費用の増加
評価替等に伴う公租公課の増加

'18年9月期 貸借対照表

決算期末	'18/03期末 (第33期末)	'18/09期末 (第34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	23,641	24,567	925	賃料収入・物件譲渡による増加等
その他流動資産	784	737	△47	
流動資産合計	24,426	25,304	878	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	345,778	352,700	6,922	物件取得・資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,931	3,970	39	
機械装置他（信託物件含む）	4,767	4,807	40	
土地（信託物件含む）	660,881	680,452	19,570	物件取得による増加等
減価償却累計額	△114,760	△120,986	△6,226	
有形固定資産合計	900,597	920,944	20,346	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	6,990	6,972	△17	
無形固定資産合計	6,990	6,972	△17	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	2,921	2,804	△117	
投資その他の資産合計	3,498	3,381	△117	
固定資産合計	911,086	931,299	20,212	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	48	41	△6	
繰延資産合計	48	41	△6	
資産合計	935,561	956,645	21,083	

(百万円)

決算期末	'18/03期末 (第33期末)	'18/09期末 (第34期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	32,000	21,500	△10,500	期日弁済による減少等
1年内返済予定長期借入金	27,500	25,000	△2,500	期日弁済及び短期・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	10,000	-	△10,000	満期償還による減少
前受金	3,248	3,200	△48	
その他流動負債	5,737	4,486	△1,251	未払工事費及び物件譲渡に伴う未払消費税等の減少等
流動負債合計	78,486	54,186	△24,299	
II 固定負債				
投資法人債	22,993	22,993	-	
長期借入金	311,500	315,000	3,500	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等
預り敷金保証金	51,308	52,853	1,544	物件取得による増加等
その他固定負債	570	634	64	
固定負債合計	386,372	391,481	5,108	
負債合計	464,858	445,667	△19,191	
純資産の部				
出資総額	458,016	497,241	39,225	新投資口発行による増加
任意積立金	363	429	66	
当期末処分利益	12,324	13,307	983	
純資産合計	470,703	510,978	40,274	
負債・純資産合計	935,561	956,645	21,083	

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を'18/09期(第34期)の期首から適用。同一部改正を遡って適用した場合の'18/03期末(第33期末)の総資産額は935,560百万円。

'18年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金

キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科目	'18/09期 (183日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,143
税引前当期純利益	13,348
減価償却費	6,450
その他	344
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 26,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,440
短期借入れによる収入	18,500
短期借入金の返済による支出	△ 29,000
長期借入れによる収入	19,000
長期借入金の返済による支出	△ 18,000
投資法人債の償還による支出	△ 10,000
投資口の発行による収入	39,225
投資口交付費の支出	△ 61
分配金の支払額	△ 12,223
現金及び現金同等物の増減額	925
現金及び現金同等物の期首残高	23,641
現金及び現金同等物の期末残高	24,567

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	'18/09期 (183日)
当期末処分利益	13,307,368,817
圧縮特別勘定積立金取崩額	16,307,490
圧縮積立金取崩額	1,657,580
分配金の額	13,152,568,950
圧縮積立金繰入額	138,488,759
次期繰越利益	34,276,178
投資口1口当たりの分配金	9,495円

直近5期の財務指標の推移

期	'16/09 第30期	'17/03 第31期	'17/09 第32期	'18/03 第33期	'18/09 第34期
運用日数	183日間	182日間	183日間	182日間	183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%	1.4%
年換算値	2.5%	2.5%	2.6%	2.7%	2.8%
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.6%
年換算値	4.7%	4.8%	5.1%	5.2%	5.2%
期末自己資本比率	53.1%	52.3%	51.9%	50.3%	53.4%
LTV①	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%
LTV②	43.8%	44.6%	45.1%	46.9%	43.6%
LTV③	38.6%	39.1%	39.3%	40.8%	37.9%
LTV④	35.2%	35.4%	35.1%	36.0%	33.2%
期末固定長期適合率	110.9%	110.1%	109.5%	107.9%	104.8%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	13.5倍	14.3倍	16.1倍	16.9倍	18.5倍
NOI (百万円)	20,182	20,372	21,275	21,566	22,401
NOI利回り (年換算値)	4.4%	4.3%	4.4%	4.4%	4.4%
FFO (百万円)	17,447	17,679	18,466	18,652	19,451
FFO配当性向	62.7%	63.3%	64.5%	65.5%	67.6%
AFFO (百万円)	15,834	14,836	17,273	15,999	17,777
AFFO配当性向	69.1%	75.4%	68.9%	76.4%	74.0%

〈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 - 不動産等売却損益 - 容積利用権譲渡益 - 受取配当金
- * 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上場からの実績及び業績予想

	'02/03 第1期	'02/09 第2期	'03/03 第3期	'03/09 第4期	'04/03 第5期	'04/09 第6期	'05/03 第7期	'05/09 第8期
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)

'06/03 第9期	'06/09 第10期	'07/03 第11期	'07/09 第12期	'08/03 第13期	'08/09 第14期	'09/03 第15期	'09/09 第16期	'10/03 第17期	'10/09 第18期
13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112
+6.4%	+11.5%	+8.9%	+3.4%	+46.9%	-23.1%	+4.6%	+3.9%	+0.7%	+2.1%
13,962	15,169	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112
+6.4%	+8.6%	+8.8%	+3.8%	+3.9%	+11.2%	+4.6%	+0.4%	-0.2%	+6.5%
-	-	-	-	-	-	-	728	-	-
-	400	459	397	-	-	-	-	885	-
-	-	-	-	7,935	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	21	-
6,319	7,041	8,304	8,739	14,218	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939
+1.5%	+11.4%	+17.9%	+5.2%	+62.7%	-31.0%	+1.5%	+1.0%	+4.8%	-5.7%
5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135
+1.4%	+7.0%	+20.2%	+5.6%	+70.7%	-34.7%	-0.3%	+0.9%	+4.4%	-8.3%
5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134
+1.4%	+7.0%	+20.2%	+5.6%	+70.7%	-34.7%	-0.3%	+0.9%	+4.4%	-8.4%
345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200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
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628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	9,021円	8,314円
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536
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
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%
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
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302
52	49	50	50	53	54	55	55	55	55
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%
-	-	64,600口	-	33,000口	-	-	-	46,200口	-
-	-	1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-	597,520円	-
-	-	65,207	-	33,957	-	-	-	27,605	-
-	-	978,500円	-	997,500円	-	-	-	579,040円	-
-	-	63,211	-	32,917	-	-	-	26,751	-
-	-	2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-

* '08/09期～'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、斐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は控除していない。

* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付けで、渋谷クロスタワー(底地)は2018年1月18日付けで、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。

'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。

	'11/03 第19期	'11/09 第20期	'12/03 第21期	'12/09 第22期	'13/03 第23期	'13/09 第24期	'14/03 第25期	'14/09 第26期
営業収益	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
(前期比)	+0.1%	+3.1%	+5.4%	+0.7%	+4.7%	+3.4%	+1.4%	+4.4%
賃貸事業収益	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
(前期比)	+0.1%	+0.7%	+8.0%	+0.7%	+4.7%	+3.4%	+1.4%	+4.4%
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	-	546	-	-	-	18	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
(前期比)	-1.4%	+5.9%	+3.9%	-5.3%	+4.1%	+1.4%	+0.5%	+3.9%
経常利益	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
(前期比)	-2.4%	+8.4%	+3.0%	-5.5%	+4.5%	+4.5%	-0.7%	+5.5%
当期純利益	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
(前期比)	-5.9%	+8.1%	+8.1%	-5.4%	+4.5%	+3.5%	-0.7%	+5.5%

発行済投資口数	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
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	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	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-

総資産額	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	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1)	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	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	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	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 (注1)	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	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862

物件数	57	56	57	58	60	62	64	64
取得価格合計	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	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	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

(百万円)

'15/03 第27期	'15/09 第28期	'16/03 第29期	'16/09 第30期	'17/03 第31期	'17/09 第32期	'18/03 第33期	'18/09 第34期	'19/03 第35期予想	'19/09 第36期予想
28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	32,830	33,190
+2.0%	+5.9%	+2.0%	+0.6%	+0.1%	+2.9%	+0.7%	+3.5%	-0.7%	+1.1%
28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	32,830	33,190
+2.0%	+5.9%	+1.5%	+1.1%	+0.0%	+3.0%	+0.3%	+3.1%	+0.1%	+1.1%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	161	-	33	-	138	270	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,350	14,450
-0.1%	+7.2%	+2.5%	+0.1%	+1.6%	+4.9%	+3.2%	+7.2%	-1.6%	+0.7%
9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,240	13,330
+0.4%	+9.0%	+3.1%	+1.3%	+2.2%	+6.5%	+3.7%	+8.0%	-0.8%	+0.7%
9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,230	13,320
+0.5%	+8.9%	+2.6%	+1.8%	+2.2%	+6.5%	+3.2%	+8.0%	-0.3%	+0.7%
1,251,530□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,385,210□	1,385,210□	1,385,210□
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,550円	9,620円
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	-	-
436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	-	-
348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	-	-
416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	-	-
361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	-	-
42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	-	-
565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	-	-
707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	-	-
68	70	68	68	69	69	70	71	71	71
883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,014,667	1,014,667
793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	847,918㎡	847,918㎡
97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%	-
-	57,780□	-	-	-	-	-	75,900□	-	-
-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-	-
-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-	-
-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-	-
-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-	-
-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-

* '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。

* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付けで、渋谷クロスタワー(底地)は2018年1月18日付けで、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。

'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。

(注2) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を'18/09期(第34期)の期首から適用。同一部改正を遡って適用した場合の'18/03期末(第33期末)の総資産額は935,560百万円。

'18年3月期・'18年9月期 物件収支比較 (決算)

(百万円)

ポートフォリオ全体 71物件

	'18/03期	'18/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	31,816	32,795	979	3.1%
賃貸事業費用	16,749	16,843	93	0.6%
賃貸事業損益	15,066	15,952	885	5.9%
NO I	21,566	22,401	835	3.9%
期末入居率	99.2%	99.2%	0.0%	
期中平均入居率	98.9%	99.2%	0.3%	



資産グループ毎の増減要因

'18年3月期・'18年9月期 ともに持分変動なく通期稼働 67物件

新宿イースト（既存部分）を含む

	'18/03期	'18/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,208	30,370	162	0.5%
賃貸事業費用	15,937	16,044	107	0.7%
賃貸事業損益	14,271	14,325	54	0.4%
NO I	20,365	20,378	12	0.1%

'18年3月期に取得し '18年9月期から通期稼働 2物件

FP日本橋、新宿イースト（追加取得）

	'18/03期	'18/09期	増減
賃貸事業収益	160	1,039	878
賃貸事業費用	68	335	266
賃貸事業損益	92	703	611
NO I	144	891	746

'18年9月期中に取得 1物件

新宿フロント

	'18/03期	'18/09期	増減
賃貸事業収益	0	585	585
賃貸事業費用	0	231	231
賃貸事業損益	0	353	353
NO I	0	497	497

'18年3月期中に建物を譲渡 1物件

渋谷クロスタワー

	'18/03期	'18/09期	増減
賃貸事業収益	1,191	540	-651
賃貸事業費用	599	82	-516
賃貸事業損益	592	457	-135
NO I	879	457	-422

'18年9月期中に店舗区画を譲渡 1物件

リットシティ

	'18/03期	'18/09期	増減
賃貸事業収益	255	260	4
賃貸事業費用	145	149	3
賃貸事業損益	110	111	0
NO I	176	177	0

営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

	'18/03期実績	'18/09期実績	'19/03期予想	'19/09期予想
営業収益	31,955	33,066	32,830	33,190
前期比		1,111	△ 236	360
賃貸事業収益		979	34	360
既存物件 (*)		162	30	360
取得物件				
'18/03期取得物件		878		
'18/09期取得物件		585	34	
譲渡物件				
'18/03期譲渡物件		△ 651		
'18/09期譲渡物件		4	△ 40	
不動産等売却益		132	△ 270	

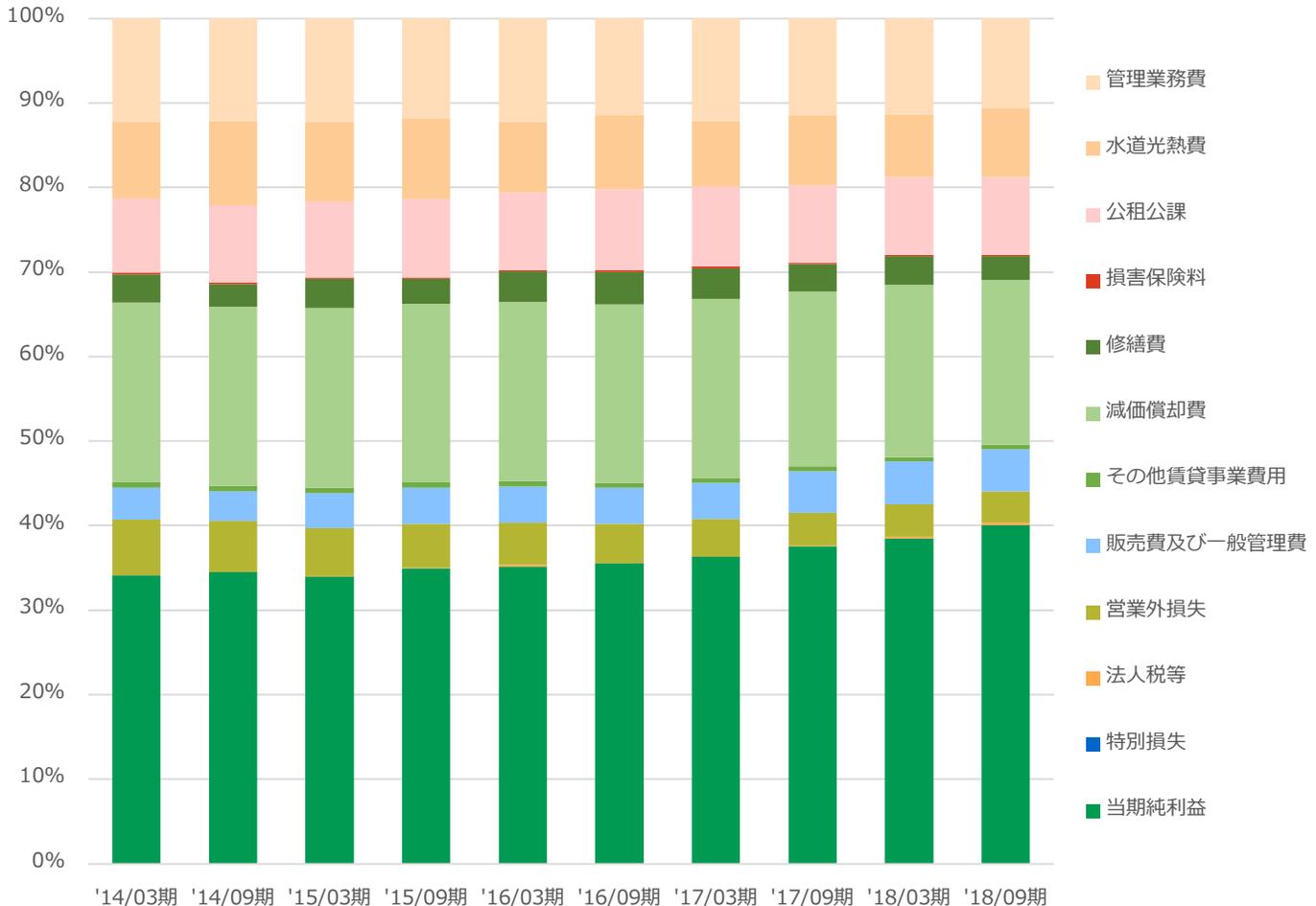
	'18/03期実績	'18/09期実績	'19/03期予想	'19/09期予想
営業利益	13,596	14,578	14,350	14,450
前期比		982	△ 228	100
賃貸事業損益		885	57	70
既存物件 (*)		54	42	70
取得物件				
'18/03期取得物件		611		
'18/09期取得物件		353	16	
譲渡物件				
'18/03期譲渡物件		△ 135		
'18/09期譲渡物件		0	△ 11	
不動産等売却益		132	△ 270	
販売費及び一般管理費		△ 35	△ 15	30

(*) 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。

営業収益に占める費用等の割合

	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	第31期 '17/03期	第32期 '17/09期	第33期 '18/03期	第34期 '18/09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	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%	11.4%	12.1%	11.5%	11.3%	10.6%
水道光熱費	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%	8.8%	7.7%	8.2%	7.5%	8.1%
公租公課	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	9.1%	9.5%	9.5%	9.2%	9.1%	9.2%
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	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%	3.8%	3.6%	3.2%	3.4%	2.8%
減価償却費	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%	21.1%	21.2%	20.7%	20.3%	19.5%
その他賃貸事業費用	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%	4.9%	5.0%	5.0%
営業外損失	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%	4.6%	4.4%	4.0%	3.9%	3.7%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%
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	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%	35.6%	36.3%	37.5%	38.5%	40.1%

* 営業収益において、'16/03期・'17/03期・'18/03期・'18/09期には不動産等売却益が含まれる。



資産・修繕工事の実績と将来計画

JREの工事の特徴

- キャッシュフローの安定性を考慮した中長期営繕計画の策定
- テナント誘致・コスト削減など収益力の向上に寄与する工事の実施
- 空調・トイレ改修等テナントの入居環境を改善するCS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	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654	2,857	1,520
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513	916	580
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141	1,940	939
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	2,717	2,835
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
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

	'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	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期
工事費	2,760	1,138	1,721	2,309	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411
修繕費(費用計上工事)	991	511	676	1,119	756	790	833	585	700	764	886	866
資本的支出(資産計上工事)	1,769	627	1,044	1,190	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545
減価償却費	3,068	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507
総資産額	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066
賃貸事業収益	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206

	'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	'17/03期 第31期	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期	'18/09期 第34期
工事費	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608
修繕費(費用計上工事)	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933
資本的支出(資産計上工事)	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674
減価償却費	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449
総資産額	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645
賃貸事業収益	26,582	27,760	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795

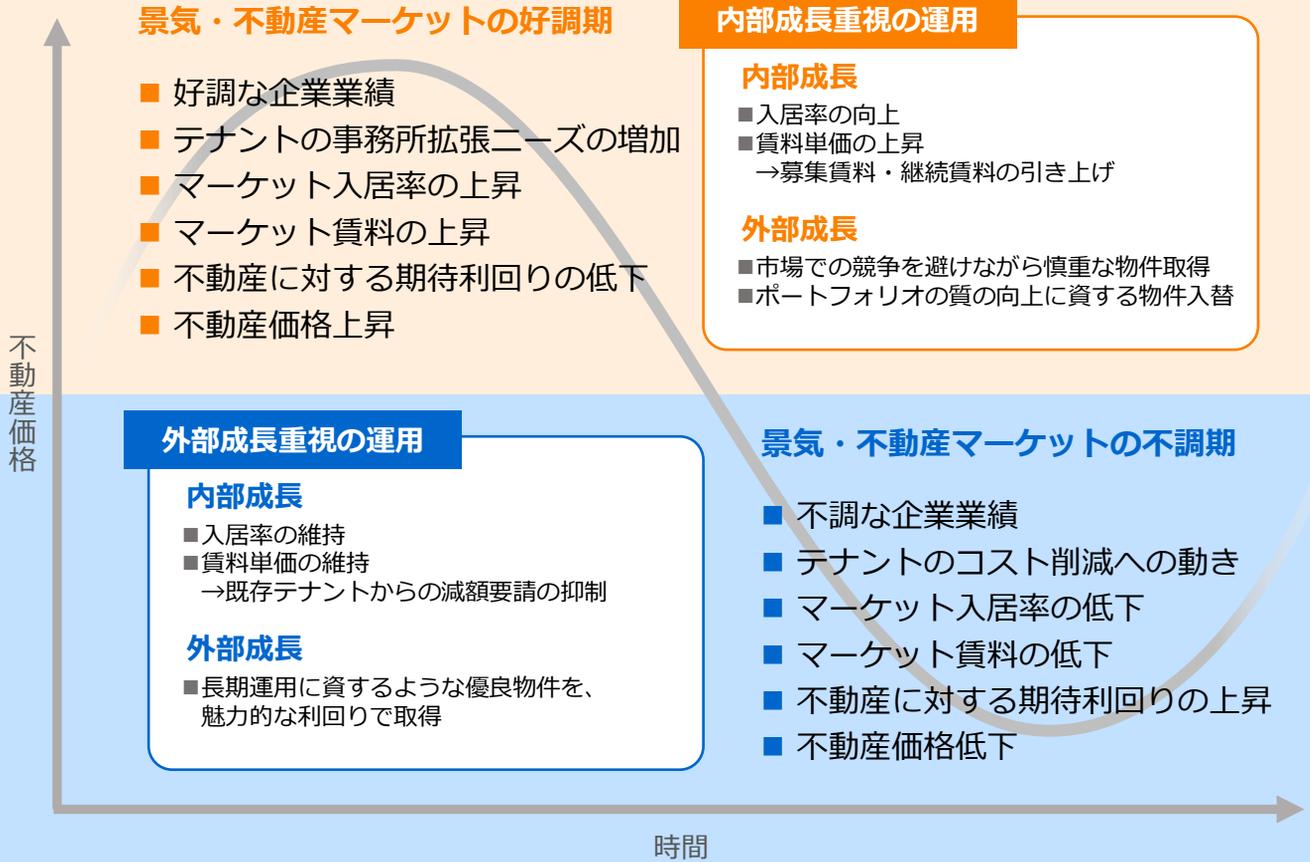
* 賃貸事業収益に不動産等売却益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

資産計上工事及び減価償却費の推移（予想）

(億円)

	'19/03期 第35期	'19/09期 第36期	'20/03期 第37期	'20/09期 第38期	'21/03期 第39期	'21/09期 第40期	合計
資産計上工事	22	14	25	17	29	23	132
減価償却費	63	63	62	62	61	58	372

不動産市況と成長戦略のイメージ



MEMO

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

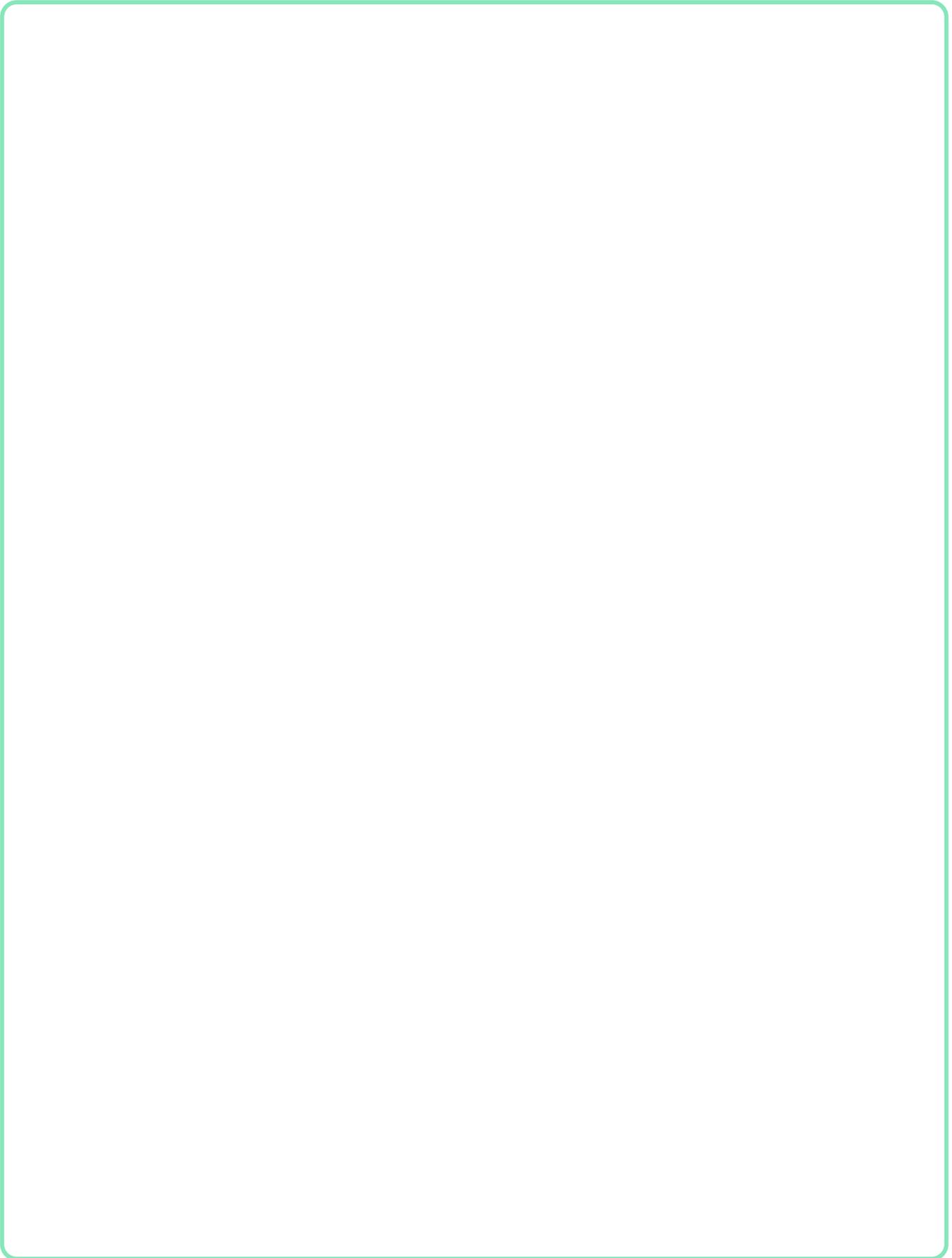
- **安定した入居率の維持**
 - テナントニーズの的確な把握
 - ビルの特性・マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- **賃貸事業収支の向上**
 - 継続賃料水準の向上を目指す
 - 建物管理コストの削減への継続努力
- **物件価値の向上**
 - リニューアル工事の遂行

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**
 - 30~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率の維持
 - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化

MEMO



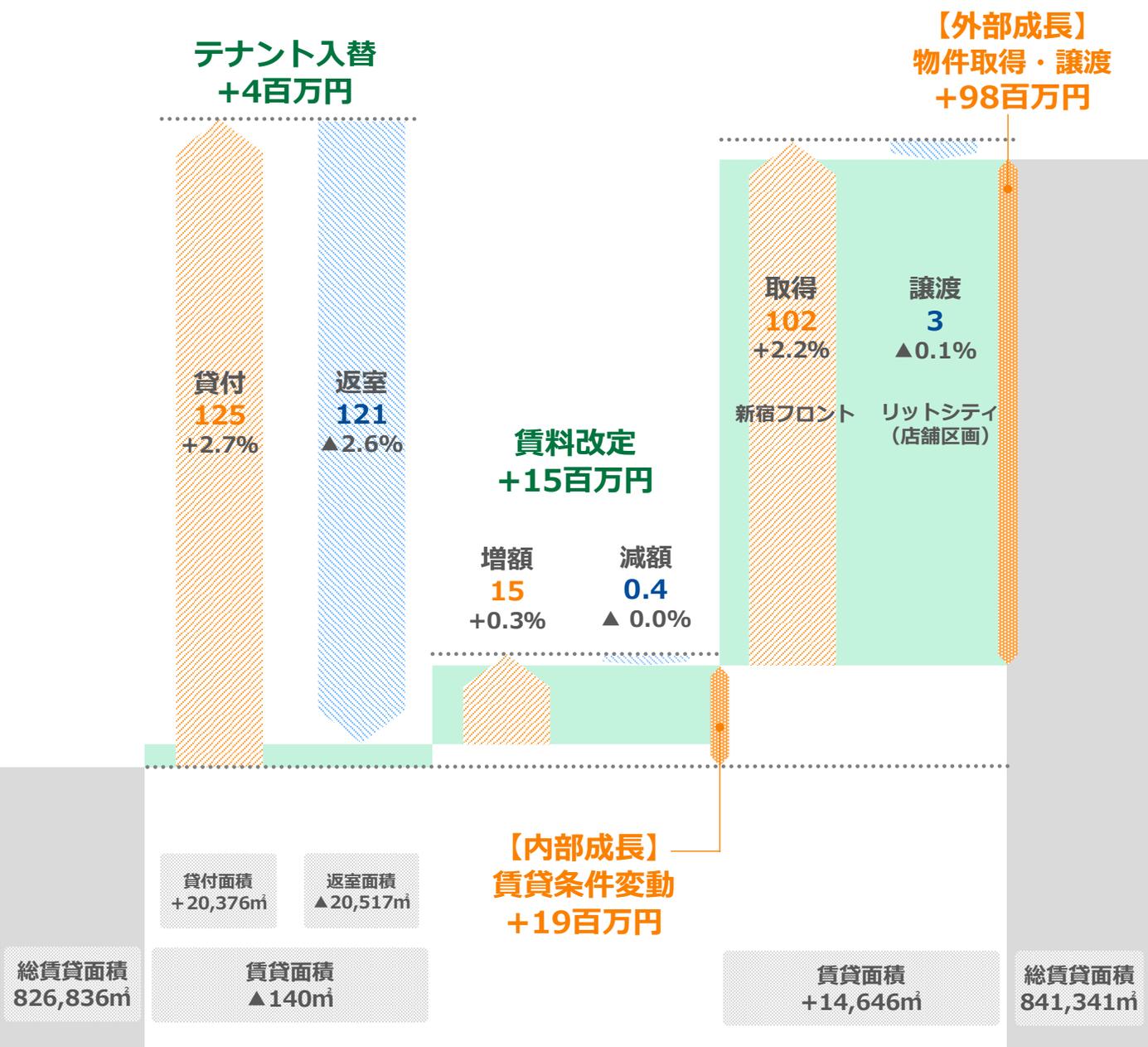
2

内部成長

契約賃料月額増減要因

- ・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額増減額及び増減率(%)を表す
- ・住宅賃料は除く

(百万円)



'18/03期末
賃料月額
4,697百万円

+118百万円の増加
+2.5%

'18/09期末
賃料月額
4,816百万円



'18/03期末

*各期末賃料月額に(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の地代収入18.5百万円(月額)、(2018年6月30日までは10百万円(月額))および渋谷クロスタワー(底地)の地代収入90百万円(月額)は含まない。

'18/09期末

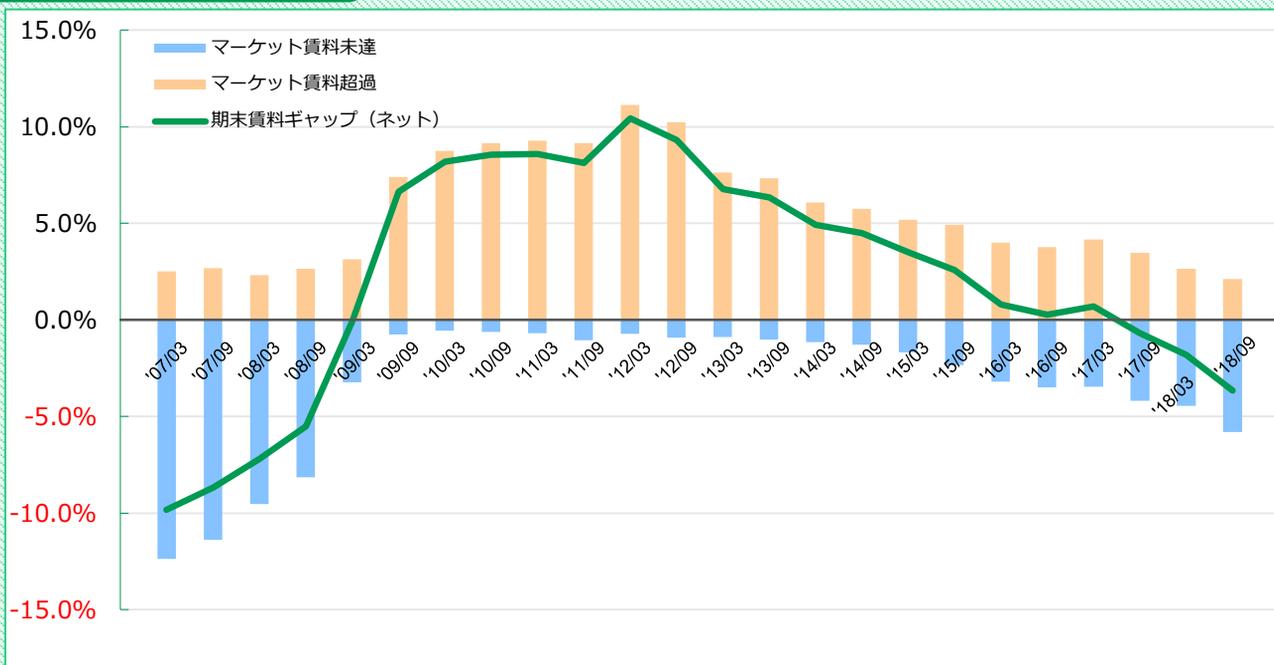
賃料ギャップと契約形態

ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

△ **176百万円**

乖離率：△ **3.7%** (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

契約形態の内訳

■ 普通借 ■ 定借

期末	普通借 (%)	定借 (%)
2017年3月期末	46.93%	53.07%
2017年9月期末	46.22%	53.78%
2018年3月期末	42.49%	57.51%
2018年9月期末	41.04%	58.96%

● 2018年9月期末時点の底地を除いた保有物件が対象。割合は月額賃料ベース。

● 契約種別について

普通借：普通賃貸借契約

定借：定期賃貸借契約

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、2018年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2018年9月末現在保有する建物69物件(注2)のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計63物件が対象。

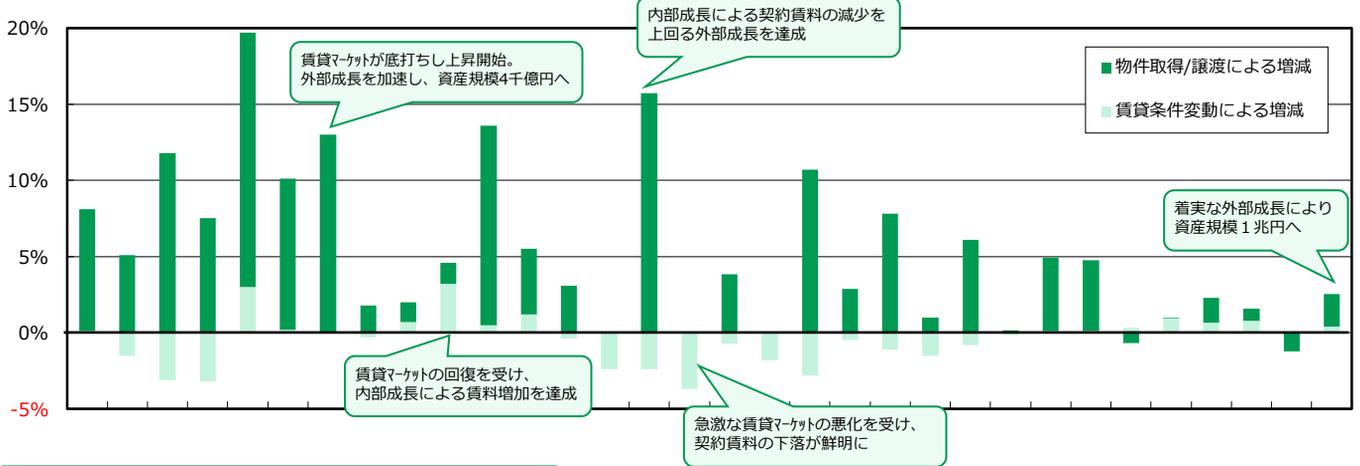
エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の間値：指数)の推移																
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	'09/06	'09/12	'10/06	'10/12	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア												93	88	84	83	
		M D神田ビル	114	114	114	118	123	123	141	141	154	159	144	128	108	97	90	90
		神田橋パークビル	106	106	106	112	117	119	148	148	162	162	152	133	114	102	95	88
		大手町F C N																
		二番町ガーデン																
		三菱U F J信託ビル																
		ピュレックス麹町																
		山王グランドビル				96	102	116	133	137	145	145	139	122	102	94	86	82
	有楽町電気ビル		90	90	100	107	117	134	141	159	159	152	126	100	93	88	86	
	中央区	小伝馬町ビル	100	100	100	103	110	110	117	117	148	159	152	141	128	114	100	100
		F P日本橋																
		共同(茅場町2丁目)																
		ピュレックス京橋																
		銀座一丁目イースト																
		銀座三和ビル					109	117	122	128	137	137	135	106	93	93	83	80
銀座E Mビル						132	132	137	145	153	153	145	134	116	103	92	92	
港区	晴海フロント																	
	晴海センタービル										168	168	161	143	132	118	114	
	赤坂パークビル																	
	青山クリスタル	100	98	96	102	112	122	124	133	139	139	135	122	100	90	84	84	
	クローバー芝公園																	
	汐留ビル													107	97	92	88	
	芝二丁目大門ビル	103	103	103	115	127	130	136	139	145	148	148	139	121	103	88	82	
新宿区	コスモ金杉橋ビル	100	100	100	106	116	123	129	135	142	148	148	129	106	100	87	81	
	田町フロント																	
	新宿イースト																	
	新宿フロント																	
	新和ビル				89	93	98	116	124	129	129	129	111	89	84	82	73	
	オペラシティ						124	135	141	145	145	141	120	98	94	90	90	
	台東区	T I X U E N O																
品川区	東五反田1丁目ビル			106	117	117	120	120	126	131	131	131	120	109	97	89	86	
	大崎フロントタワー																	
大田区	大森駅東口ビル	122	119	119	119	119	119	119	130	137	144	144	126	122	107	107	100	
渋谷区	代々木1丁目ビル					100	111	123	127	130	132	132	114	91	86	84	80	
	神宮前テラス	104	100	100	100	100	113	113	113	113	113	113	109	89	82	80	78	
	神宮前M Sビル		94	92	92	94	112	118	127	127	131	127	118	92	86	84	82	
	恵比寿ネオナート		84	86	95	102	114	123	128	133	133	126	105	81	79	77	74	
中野区	ハーモニータワー					116	121	126	137	142	142	142	132	111	97	97	92	
豊島区	大塚東池袋ビル	100	100	92	92	92	92	92	96	113	113	117	117	113	104	104	104	
	池袋二丁目ビル	94	94	94	94	96	96	100	100	108	108	108	108	104	96	96	96	
	池袋Y Sビル				100	106	113	123	129	132	132	132	126	106	100	100	94	
その他都市	八王子市	八王子ファースト					109	109	109	109	109	113	113	109	100	96	96	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	81	81	70	70	85	85	93	96	100	100	100	93	78	78	78
	横浜市	MMパークビル												119	116	100	88	88
		クイーンズ																
	川崎市	川崎砂子ビル	104	100	100	100	100	100	100	100	104	104	104	100	92	92	92	92
		武蔵小杉S T Mビル											100	94	88	88	88	88
	札幌市	8・3スクエア									79	82	82	82	79	79	79	
	仙台市	定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105
		東二番丁																
		仙台ホンマビル	125	120	115	115	118	125	125	125	128	128	128	115	105	100	90	85
	A E R																	
	金沢市	金沢パークビル	89	86	86	86	86	84	95	95	95	95	93	86	79	75	75	75
		金沢上堤町ビル																
	名古屋市	錦パークビル								135	135	135	131	127	119	112	96	96
広小路プレイス																		
名古屋広小路ビル		124	124	124	124	124	132	132	132	132	132	132	128	124	120	100	100	
名古屋御園ビル				121	121	121	129	124	124	124	124	124	119	119	114	100	100	
京都市	四条烏丸																	
大阪市	梅田スクエア																	
	新藤田ビル												106	103	90	81	81	
	堺筋本町ビル	113	109	96	96	100	109	117	126	126	126	122	113	100	91	83	83	
	御堂筋ダイワビル	119	104	100	100	107	115	137	137	141	141	137	122	100	93	93	93	
尼崎市	尼崎フロント																	
岡山市	リットシティ							90	90	90	90	90	87	87	83	83		
広島市	N H K広島ビル			90	90	90	93	103	103	103	107	107	107	100	97	97	97	
福岡市	東晴天神ビル	84	80	76	76	76	76	80	80	84	84	84	84	76	72	72	72	
	天神クリスタル					90	90	93	93	93	93	90	79	72	66	66	66	
	日之出天神ビル	90	77	71	71	71	74	81	81	81	81	81	81	74	71	71	71	

契約賃料月額増減

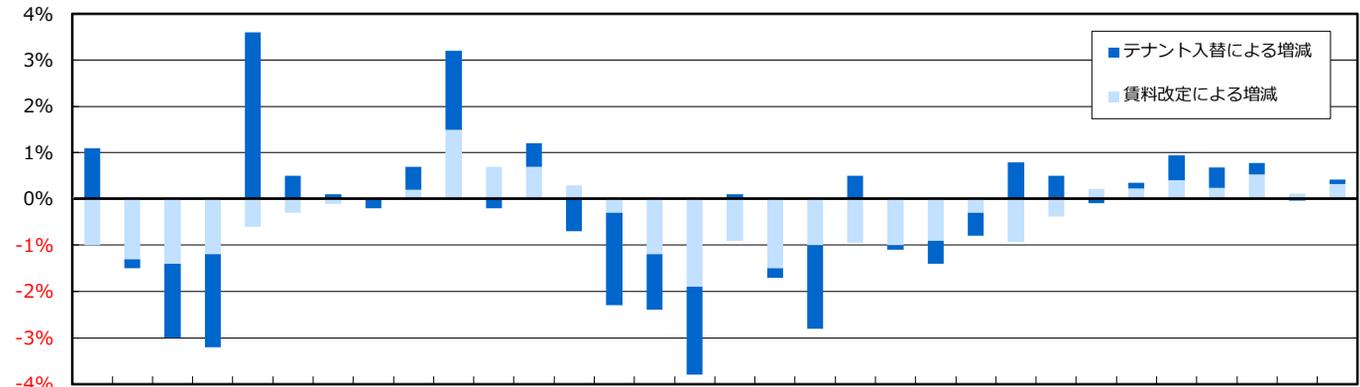
* %は全て前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す(住宅は除く)

期	'11/09	'12/03	'12/09	'13/03	'13/09	'14/03	'14/09	'15/03	'15/09	'16/03	'16/09	'17/03	'17/09	'18/03	'18/09
前期未比増減率 I + II	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%	4.7%	-0.3%	1.0%	2.3%	1.6%	-1.1%	2.5%
外部成長 I (=①+②)	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	-0.7%	0.0%	1.6%	0.8%	-1.2%	2.1%
物件取得 ①	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	0.0%	0.0%	2.3%	0.8%	3.4%	2.2%
物件譲渡 ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.7%	0.0%	-0.7%	0.0%	-4.7%	-0.1%
内部成長 II (=③+④)	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.9%	0.7%	0.8%	0.1%	0.4%
テナント入替 ③(=a+b)	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%	-0.1%	0.1%	0.5%	0.4%	0.2%	-0.0%	0.1%
貸付 a	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%	1.5%	2.5%	2.5%	1.9%	2.1%	2.8%	2.7%
返室 b	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%	-1.6%	-2.4%	-1.9%	-1.5%	-1.9%	-2.8%	-2.6%
賃料改定 ④(=c+d)	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%	0.2%	0.2%	0.4%	0.2%	0.5%	0.1%	0.3%
増額改定 c	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%	0.5%	0.2%	0.3%
減額改定 d	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%	-0.1%	-0.1%	-0.0%	-0.2%	-0.0%	-0.1%	-0.0%

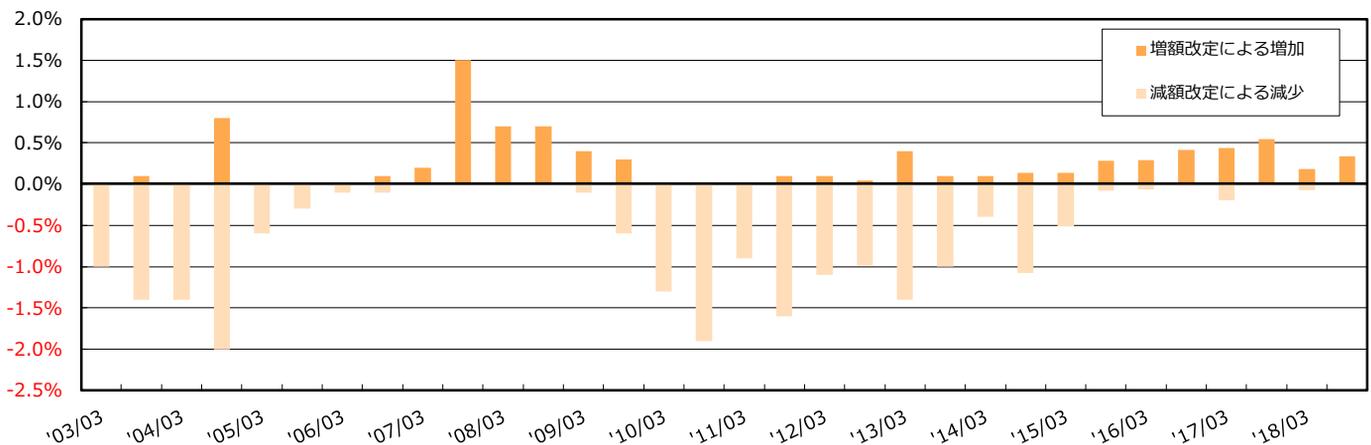
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



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

月額賃料の『増額』改定実績

(千円・月額)

	'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	'12/03期
東京23区	646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258	1,169	288	1,004	443
その他都市	32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954	165	588	121	1,467
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	876	1,125	1,911

	'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
東京23区	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209	15,851	16,083	19,063	4,388	9,362
その他都市	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030	3,204	3,852	6,280	4,330	6,496
ポートフォリオ全体	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239	19,056	19,935	25,343	8,718	15,858

月額賃料の『減額』改定実績

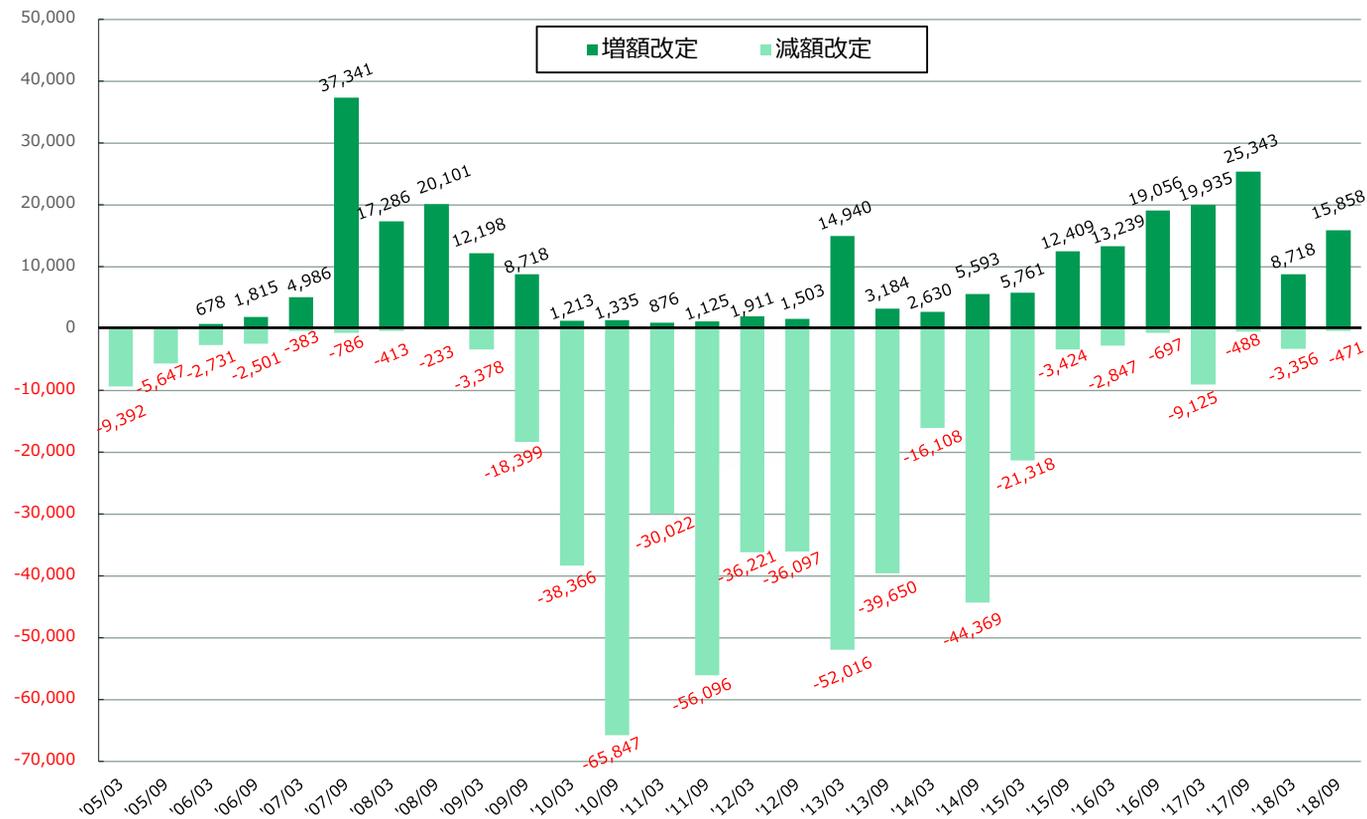
(千円・月額)

	'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	'12/03期
東京23区	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312
その他都市	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908
ポートフォリオ全体	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399	-38,366	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221

	'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
東京23区	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145	-169	-8,943	-203	-223	-171
その他都市	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702	-528	-181	-284	-3,133	-300
ポートフォリオ全体	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847	-697	-9,125	-488	-3,356	-471

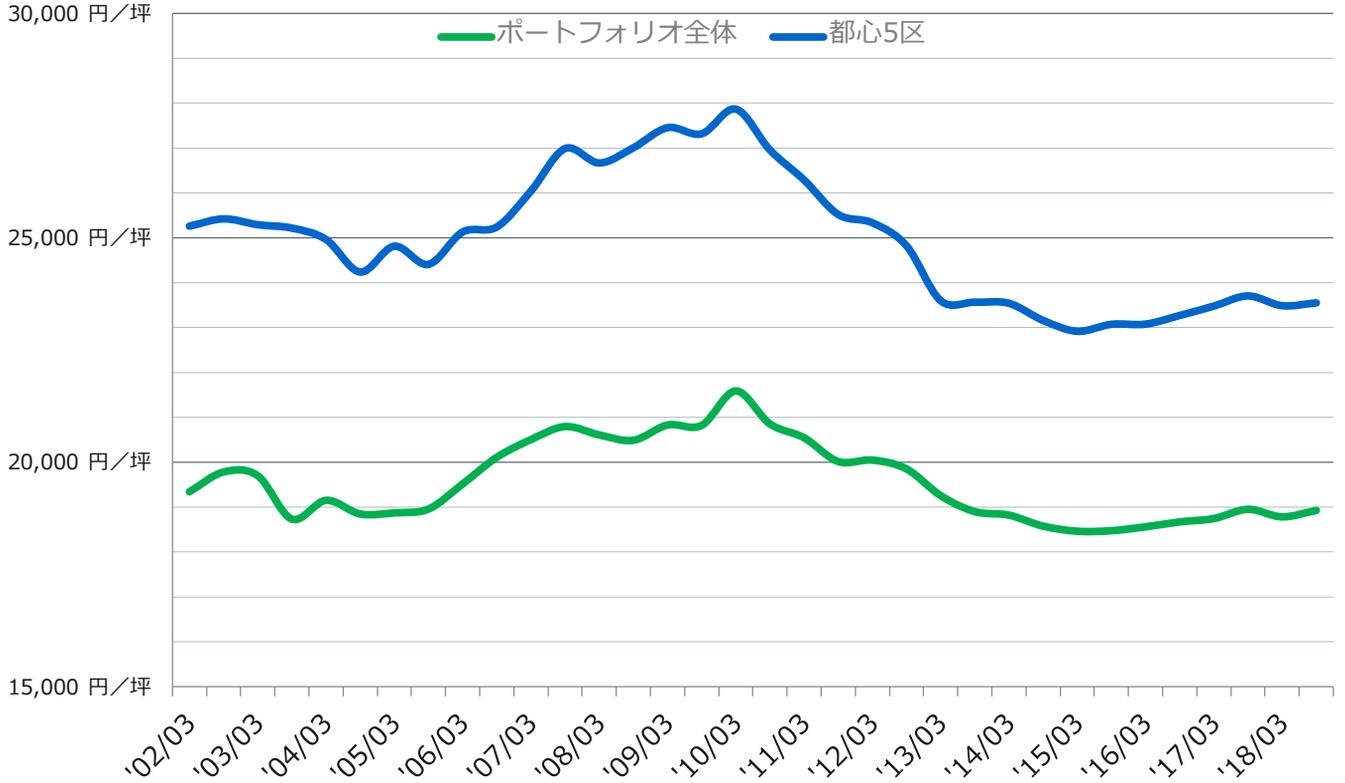
ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

(千円・月額)



平均賃料の推移

● 各期の末月の共益費込賃料を賃貸面積（坪）で除して表示。

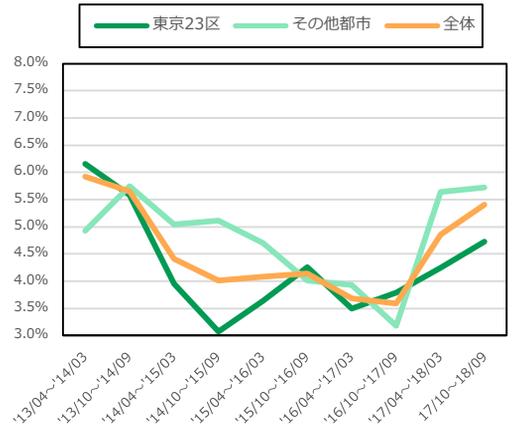


MEMO

テナント入替の状況（面積・単価）

年間テナント入替率

	'13/04 ～ '14/03	'13/10 ～ '14/09	'14/04 ～ '15/03	'14/10 ～ '15/09	'15/04 ～ '16/03	'15/10 ～ '16/09	'16/04 ～ '17/03	'16/10 ～ '17/09	'17/04 ～ '18/03	'17/10 ～ '18/09
東京23区	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%	4.3%	3.5%	3.8%	4.3%	4.7%
その他都市	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%	4.0%	3.9%	3.2%	5.6%	5.7%
全体	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%	4.1%	3.7%	3.6%	4.9%	5.4%

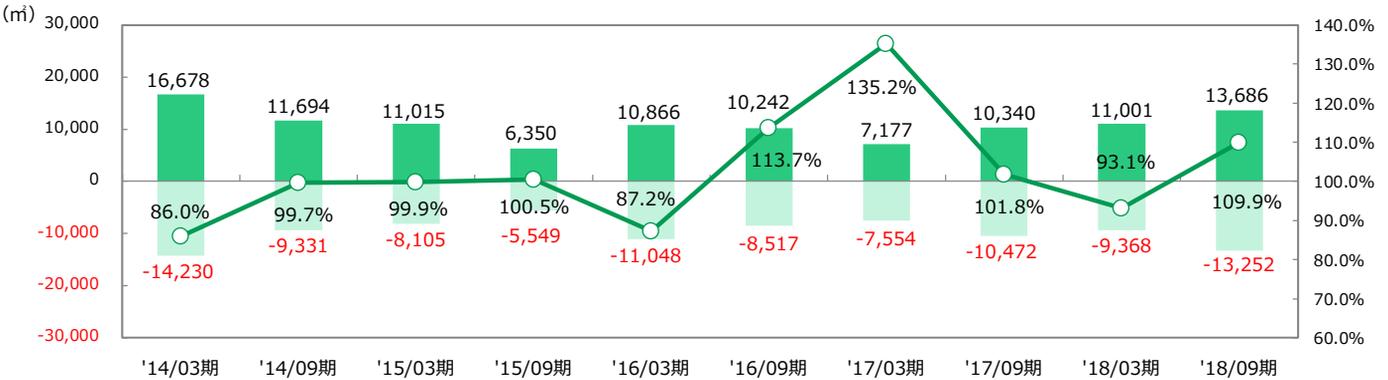


* 年間テナント入替率：入替面積（年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積）／
 {（当期末貸付面積＋前々期末貸付面積）×1/2}と仮定して計算

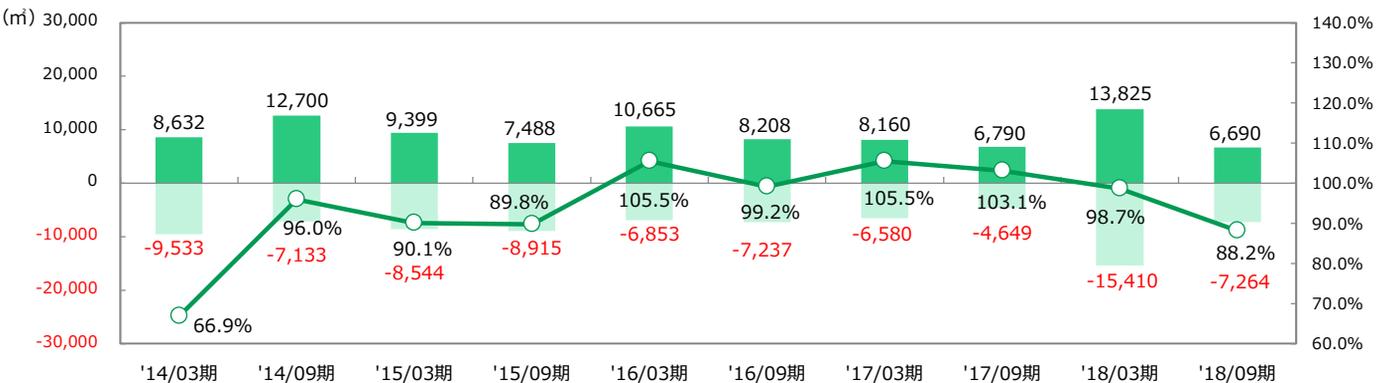
貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

東京23区

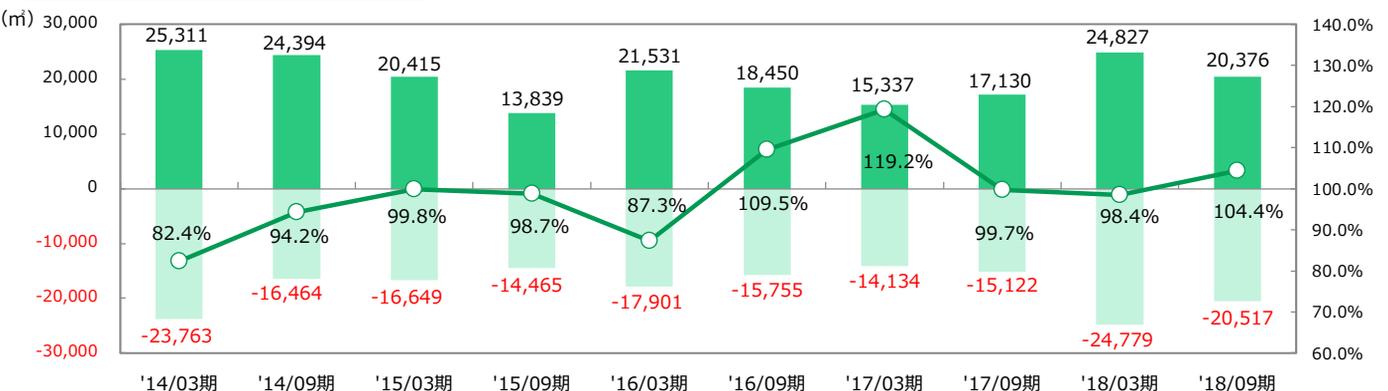
■ 貸付面積 ■ 返室面積 ○ 単価比(貸付/返室)



その他都市

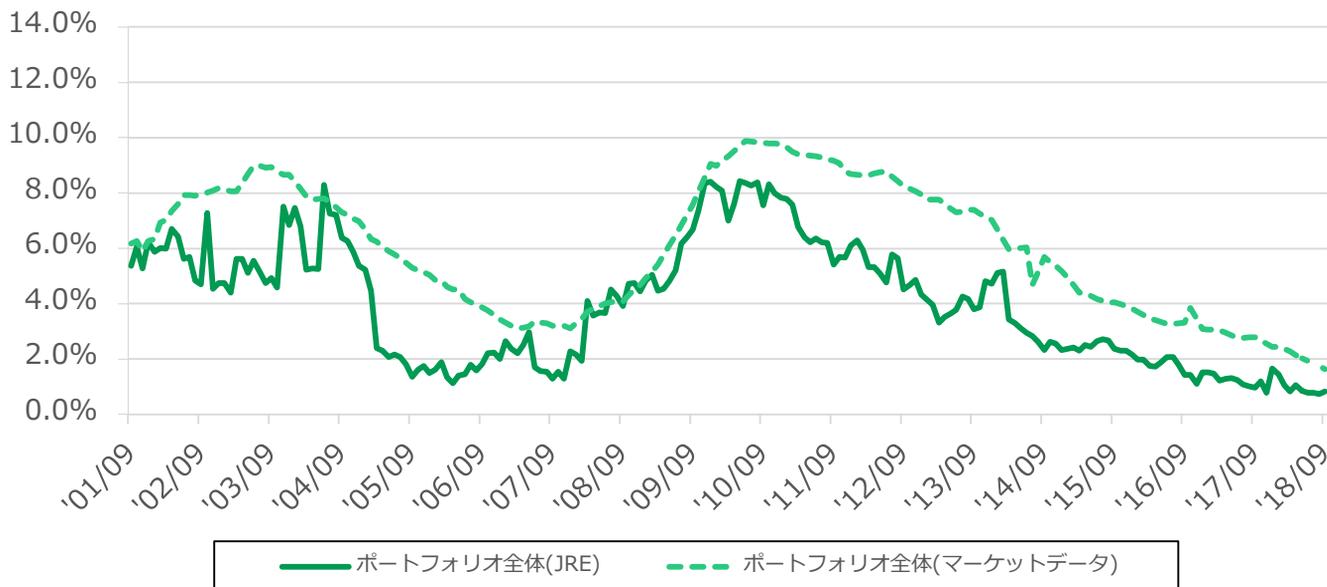


ポートフォリオ全体

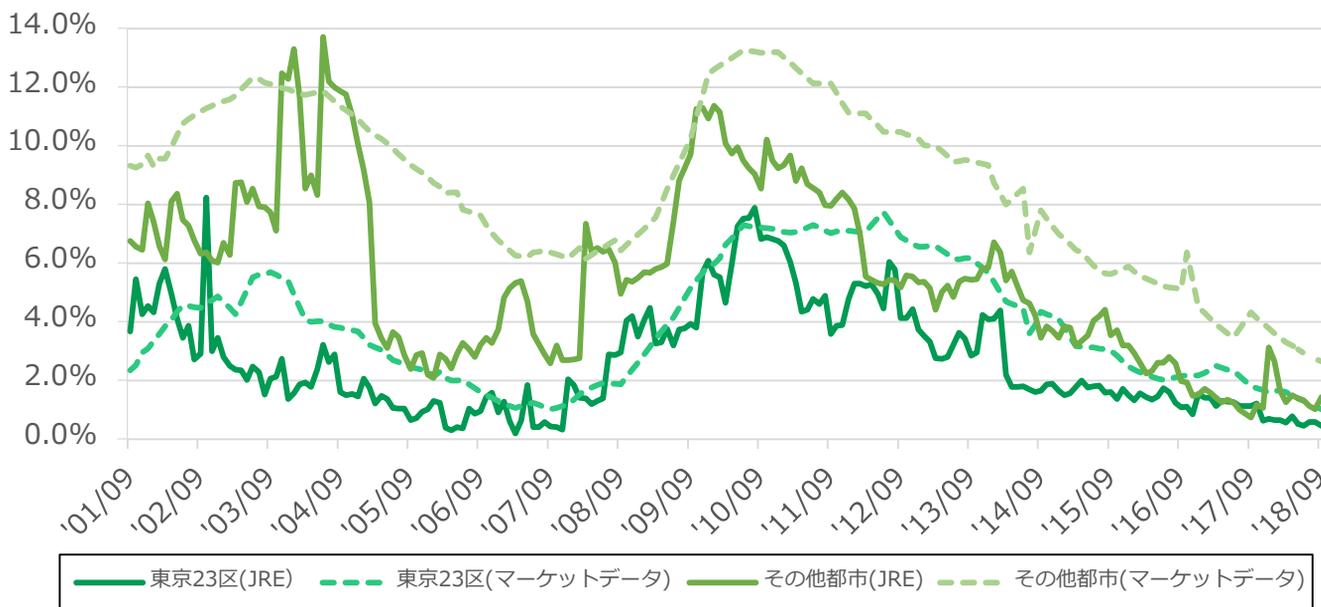


ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

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 (m)	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㈱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㈱にて作成。

* シービーアールイー㈱のデータは、2011年6月まで全ビル、2012年12月まで延床面積500坪以上のビルが調査対象。

2013年1月からは新しいエリア区分となり、延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルが対象。

* シービーアールイー㈱の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月以降空室率の算出・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

新宿フロントタワー



物件概要（取得日現在）

所在地	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号
面積	<土地> 9,628.17㎡ <建物> 92,092.30㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付35階建
建築時期	2011年8月
所有形態	不動産信託受益権 土地：所有権（共有持分27.20234%） *敷地権割合：1,000億分の98,917,614,500に係る共有持分100分の27.5 建物：区分所有権の共有持分（建物所有割合27.24798%） ・4階～34階の事務所部分53,248.09㎡のうち他の区分所有者の所有分を除いた52,713.71㎡の共有持分100分の27.5 ・1階～3階の店舗部分4,298.89㎡の共有持分100分の27.5
賃貸可能面積	15,705㎡（取得持分にかかる数値）
入居率	99.4%

取引概要

取得先	三菱地所株式会社
取得価格	25,025百万円
鑑定評価額	25,300百万円 (2018年3月1日時点)
取得日	2018年4月17日

収支想定（定常稼働時）

N O I	年間 1,006百万円
減価償却費	年間 248百万円

リットシティビル（店舗区画）



物件概要

所在地	岡山県岡山市北区駅元町15番1号
面積	<土地> 7,596.44㎡ <建物> 52,653.19㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建
建築時期	2005年6月
賃貸可能面積	1,058㎡
入居率	100.0%

取引概要（店舗区画）

譲渡先	国内事業法人
譲渡価格	650百万円
帳簿価格	370百万円
鑑定評価額	514百万円（2018年9月1日時点）
譲渡日	2018年9月28日

本件は、店舗区画（建物所有割合：3.15%）の譲渡であり、オフィス区画（建物所有割合：24.60%）は引き続き保有

MEMO

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)

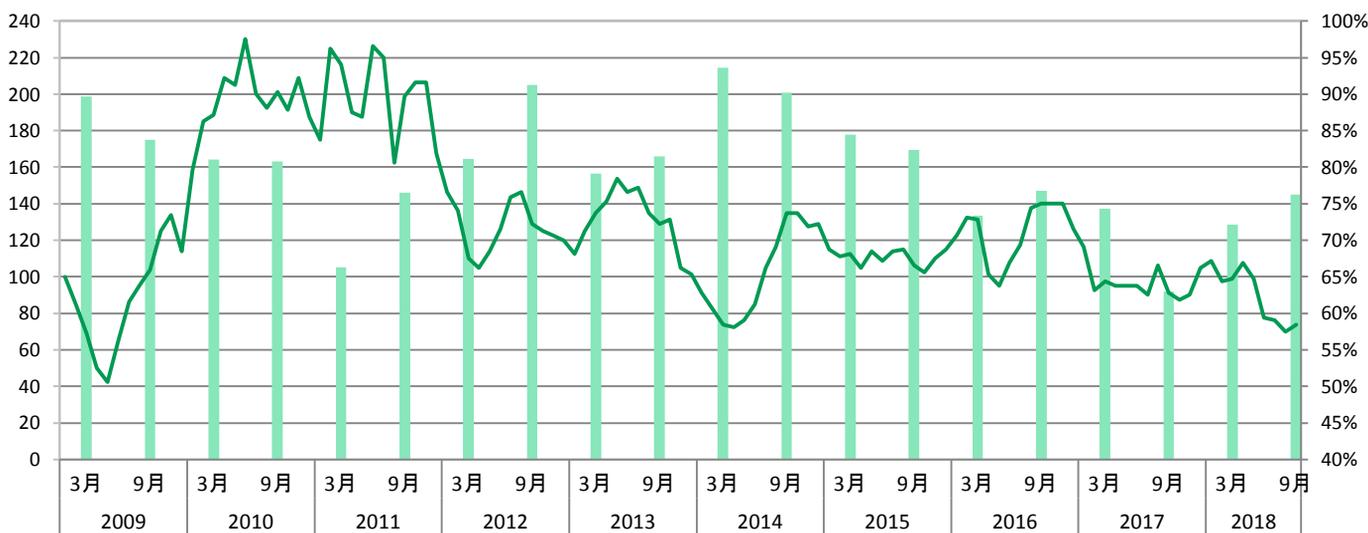
期	上場時	'02/03	'02/09	'03/03	'03/09	'04/03	'04/09	'05/03	'05/09	'06/03	'06/09	'07/03
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900

期	'07/09	'08/03	'08/09	'09/03	'09/09	'10/03	'10/09	'11/03	'11/09	'12/03	'12/09	'13/03
取得	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770
譲渡	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-	-	-

期	'13/09	'14/03	'14/09	'15/03	'15/09	'16/03	'16/09	'17/03	'17/09	'18/03	'18/09	累計
取得	12,967	43,174	650	45,459	44,263	-	175	26,100	10,530	43,020	25,025	1,071,942
譲渡	1,220	-	-	-	-	4,366	-	6,890	-	10,000	650	78,466

物件情報数の推移

- 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）



2017年度

地域	'17年9月期（第32期）							'18年3月期（第33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	8	8	12	4	20	2	54	4	11	16	8	10	6	55	109	71.7%
地方都市	0	5	1	6	3	4	19	1	4	9	5	4	1	24	43	28.3%
総計	8	13	13	10	23	6	73	5	15	25	13	14	7	79	152	100.0%

2018年度

地域	'18年9月期（第34期）							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計		
首都圏	9	5	5	10	4	6	39	39	66.1%
地方都市	3	3	3	2	5	4	20	20	33.9%
総計	12	8	8	12	9	10	59	59	100.0%

MEMO





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)

46件 (注2)
503,764百万円



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月新規取得分)

スポンサー以外からの相対取得

33件 (注2)
212,877百万円



名古屋広小路プレイス

相対取引による
取得は全体の
75.7%

* 物件取得価格ベース

相対取引による取得

取引形態	件数		金額 (億円)	
	件数	割合	金額	割合
相対	92	86.0%	8,113	75.7%
スポンサー等	46	43.0%	5,037	47.0%
スポンサーの紹介	13	12.1%	946	8.8%
上記以外の相対取引	33	30.8%	2,128	19.9%
入札	15	14.0%	2,606	24.3%
スポンサー等	5	4.7%	717	6.7%
スポンサーの紹介	2	1.9%	1,161	10.8%
上記以外の入札	8	7.5%	726	6.8%
合計	107	100.0%	10,719	100.0%

スポンサー等からの 入札取得 (注1)

5件
71,780百万円



MMパークビル

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

スポンサー等
からの
取得・紹介は
全体の
73.4%

* 物件取得価格ベース

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

東京を中心とした
首都圏に70%以上

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

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

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（'18年9月期末）

'18年9月期末の状況

有利子負債合計 384,493百万円

長期有利子負債比率 94.4%

長期固定有利子負債比率 88.7%

有利子負債平均利率 0.56%

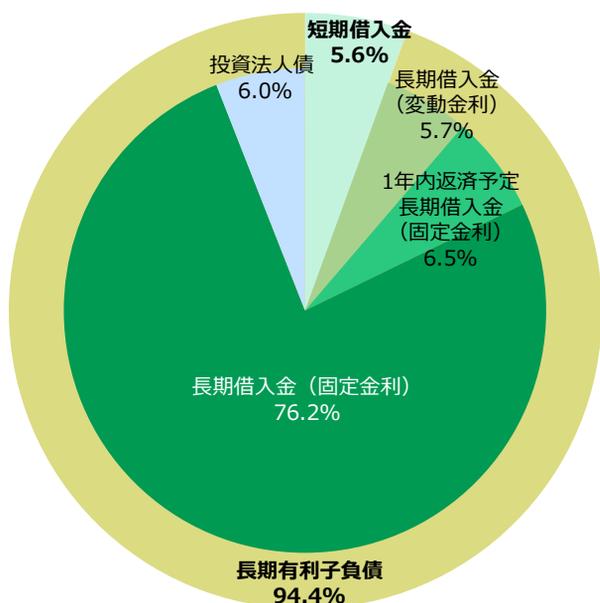
有利子負債全体の残存年数 4.24年

長期・短期の内訳

(百万円)

短期借入金	21,500
長期借入金（変動金利）	22,000
1年内返済予定長期借入金（固定金利）	25,000
長期借入金（固定金利）	293,000
借入金合計	361,500
投資法人債	22,993
投資法人債合計	22,993

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.11%	0.68年
長期借入金（変動金利）	0.03%	4.36年
1年内返済予定長期借入金（固定金利）	0.61%	0.63年
長期借入金（固定金利）+投資法人債	0.63%	4.75年



金融機関別借入残高

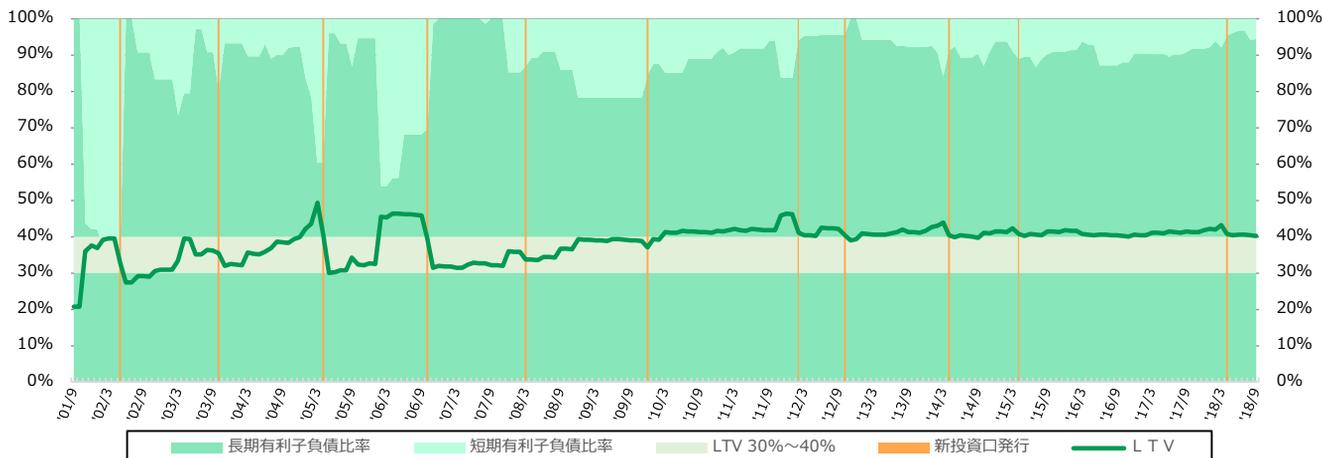
(百万円)

三菱UFJ銀行	104,500
みずほ銀行	58,000
三井住友信託銀行	42,000
信金中央金庫	23,000
日本政策投資銀行	20,000
農林中央金庫	15,000
三井住友銀行	13,000
福岡銀行	8,500
伊予銀行	6,500
中国銀行	6,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
広島銀行	3,000
みずほ信託銀行	3,000
りそな銀行	3,000
山口銀行	3,000
新生銀行	2,500
群馬銀行	2,000
西日本シティ銀行	2,000
東京海上日動火災保険	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

格付け

S & P	Moody's	R & I
A+	A1	AA
安定的	安定的	安定的

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

有利子負債の借入余力

('18年9月期末現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV45%まで	LTV40%まで
956,645	384,493	40.2%	83,631	-3,058

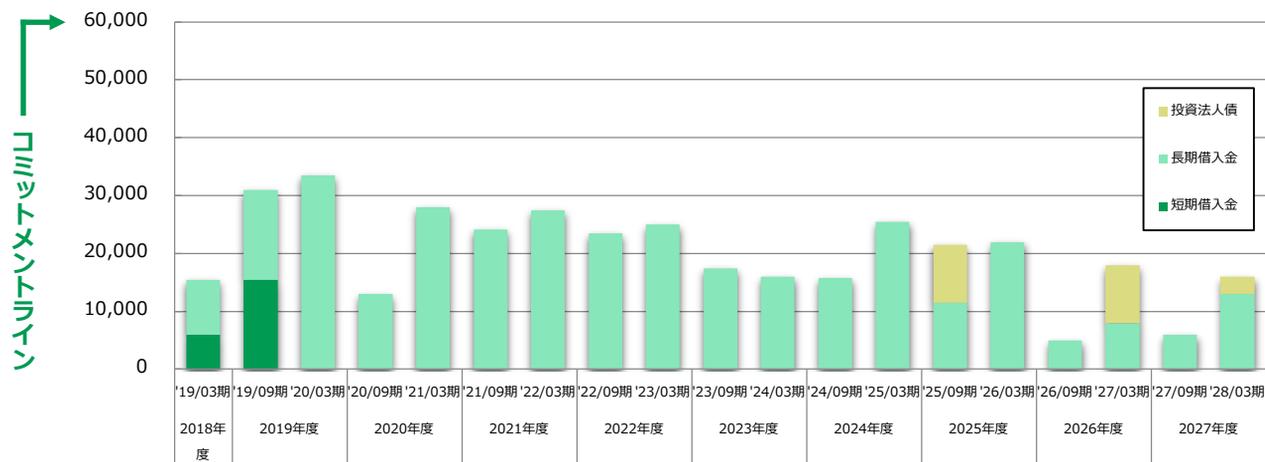
有利子負債返済期日の分散状況

('18年9月期末現在)

(百万円)

年度	2018 (6ヶ月以内)	2019 (1.5年)	2020 (2.5年)	2021 (3.5年)	2022 (4.5年)	2023 (5.5年)	2024 (6.5年)	2025 (7.5年)	2026 (8.5年)	2027 (9.5年)	合計
短期借入金	6,000	15,500	-	-	-	-	-	-	-	-	21,500
長期借入金	9,500	49,000	41,000	51,700	48,500	33,500	41,300	33,500	13,000	19,000	340,000
投資法人債	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000	2,993	22,993
合計	15,500	64,500	41,000	51,700	48,500	33,500	41,300	43,500	23,000	21,993	384,493

(百万円)



有利子負債一覧（'18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	三井住友信託銀行	'17/12/26	1,300	0.1054	'18/12/26	1年
	りそな銀行	'18/03/26	3,000	0.1054	'19/03/26	1年
	三井住友信託銀行	'18/03/30	1,700	0.1054	'19/03/29	1年
	みずほ銀行	'18/04/03	5,500	0.1045	'19/04/03	1年
	みずほ銀行	'18/08/29	7,000	0.1054	'19/08/29	1年
	三井住友信託銀行	'18/08/29	3,000	0.1054	'19/08/29	1年
	合 計		21,500	0.11 (平均利率)	0.68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	0.02687	'21/04/05	4年
	三菱UFJ銀行	'17/06/01	12,000	0.01419	'23/06/01	6年
	三菱UFJ銀行	'18/03/26	5,000	0.05188	'24/03/26	6年
	合 計		22,000	0.03 (平均利率)	4.36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	
	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
	みずほ銀行	'15/09/01	2,500	0.17	'19/03/01	3.5年
	群馬銀行	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25	5年
	三井住友信託銀行	'15/05/29	5,000	0.2075	'19/05/29	4年
	三菱UFJ銀行	'15/09/01	5,000	0.2000	'19/09/02	4年
	三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.1600	'19/09/26	8年
	合 計		25,000	0.61 (平均利率)	0.63年 (平均残存年限)	
長期借入金 (固定金利)	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	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
	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
	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
	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
	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	'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	'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
	広島銀行 (注1)	'14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01	5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	'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1)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年	
群馬銀行 (注1)	'14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18	5年	
山梨中央銀行 (注1)	'14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16	5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 (固定金利)	第2回ジェネラル・シンジケートローン	(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		'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年
	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
	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1)	'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
	東京海上日動火災保険		'17/07/03	2,000	0.1	'20/07/03	3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	0.3143	'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	
	合 計			293,000	0.57 (平均利率)	4.51年 (平均残存年限)	
投資法人債	銘柄		発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
	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
	合 計			22,993	1.32 (平均利率)	7.92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 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2021年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行
三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行

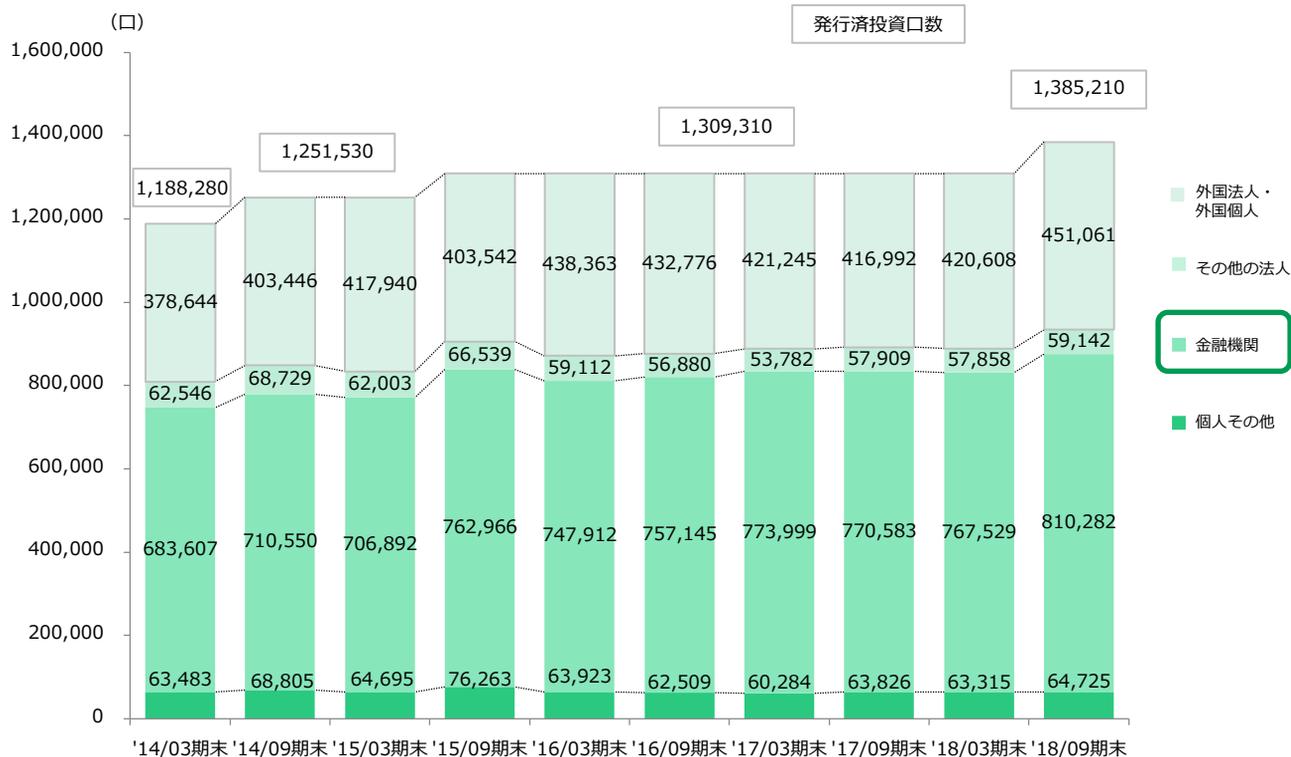
* '18年9月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

- (注1) 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) 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。
- (注3) 米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。

2018年9月末現在 利用残高なし

投資主データ

投資主属性別 投資口数



投資口所有数 上位10社

'18年9月期末

順位	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)	269,325	19.44%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	208,346	15.04%
3	野村信託銀行株式会社(信託口)	57,338	4.14%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	53,686	3.88%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	38,077	2.75%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385628	18,930	1.37%
7	株式会社中国銀行	17,445	1.26%
8	三菱地所株式会社	17,120	1.24%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,566	1.20%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,507	1.19%
	三井物産株式会社	3,200	0.23%

'18年3月期末

順位	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)	252,260	19.27%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	176,582	13.49%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	58,436	4.46%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	55,931	4.27%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	37,197	2.84%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	24,777	1.89%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,062	1.46%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385628	18,410	1.41%
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%

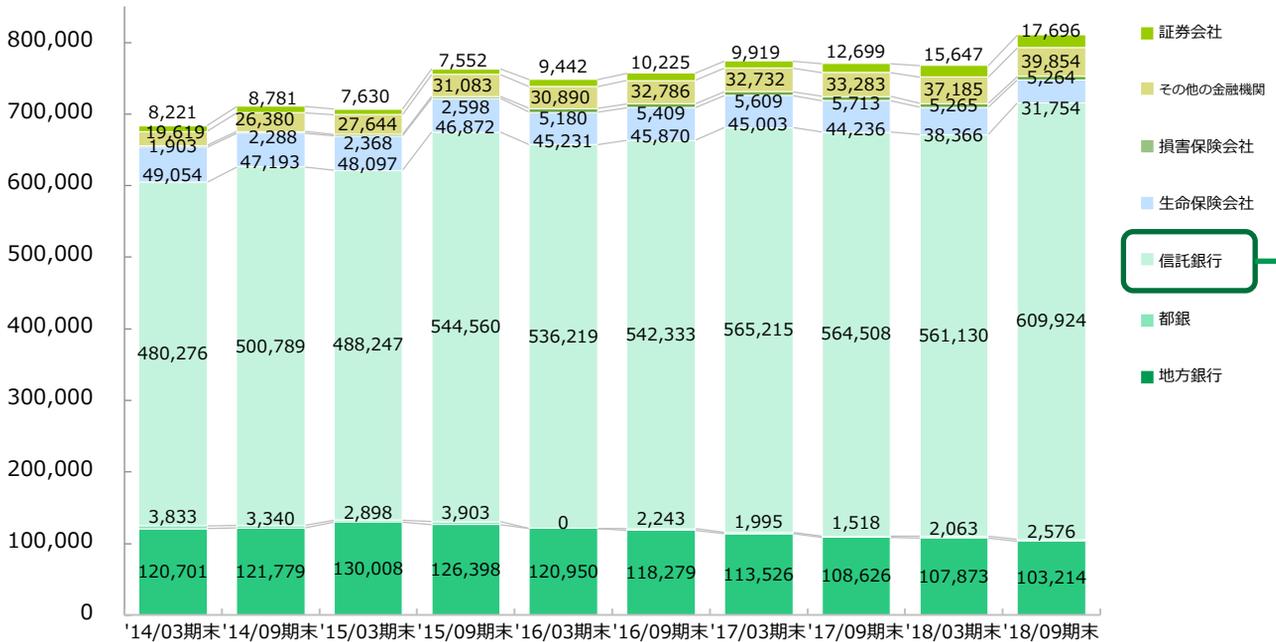
属性別投資主数

	'18年9月期末		'18年3月期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,987	92.6%	13,463	92.3%
金融機関	253	1.6%	230	1.6%
その他の法人	415	2.6%	382	2.6%
外国法人・外国個人	535	3.3%	511	3.5%
合計	16,190	100.0%	14,586	100.0%

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布

(口)

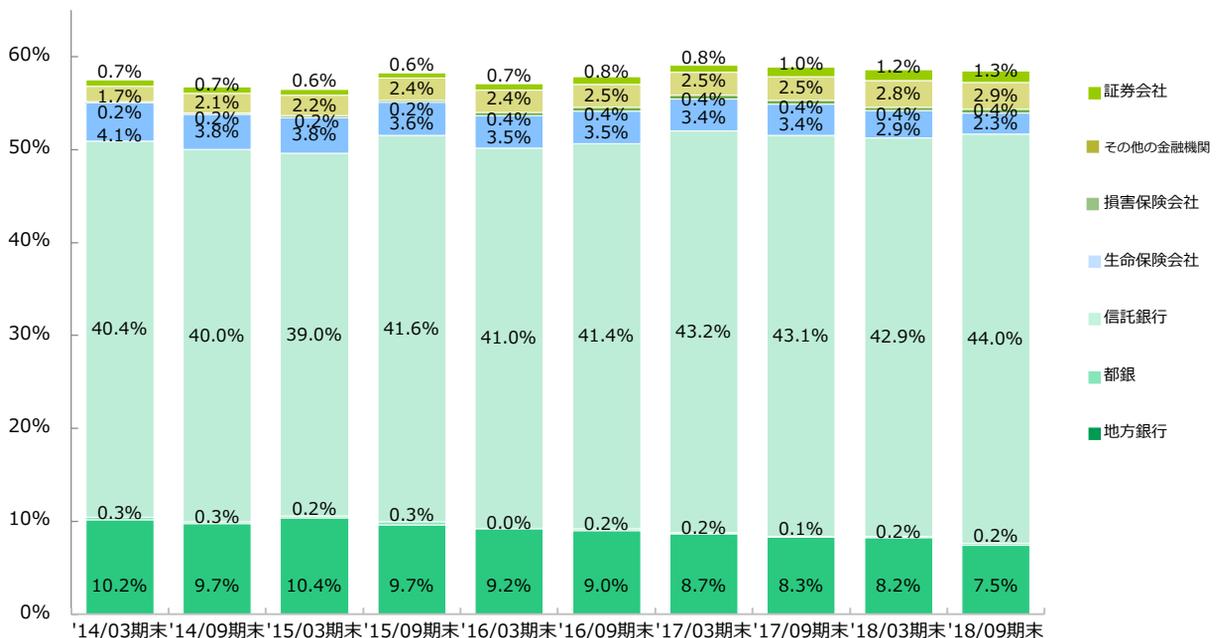


〈投資信託の口数〉

(口)

	'14/03	'14/09	'15/03	'15/09	'16/03	'16/09	'17/03	'17/09	'18/03	'18/09
発行済投資口数	1,188,280	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,385,210
信託銀行	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219	542,333	565,215	564,508	561,130	609,924
うち、投資信託	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349	414,234	433,363	425,624	417,475	454,833
発行済投資口数に占める割合	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%	31.6%	33.1%	32.5%	31.9%	32.8%
信託銀行に占める割合	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%	76.4%	76.7%	75.4%	74.4%	74.6%

金融機関投資口数の全体に占める割合



MEMO

