



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2019年3月期 決算説明資料

(2018年10月1日～2019年3月31日)



証券コード
8952

1	決算ハイライト	2
2	決算及び業績予想	5
3	外部成長	11
4	内部成長	14
5	財務戦略	19
6	ポートフォリオ概況	22
7	ESG	26
8	Appendix	35

1 決算ハイライト

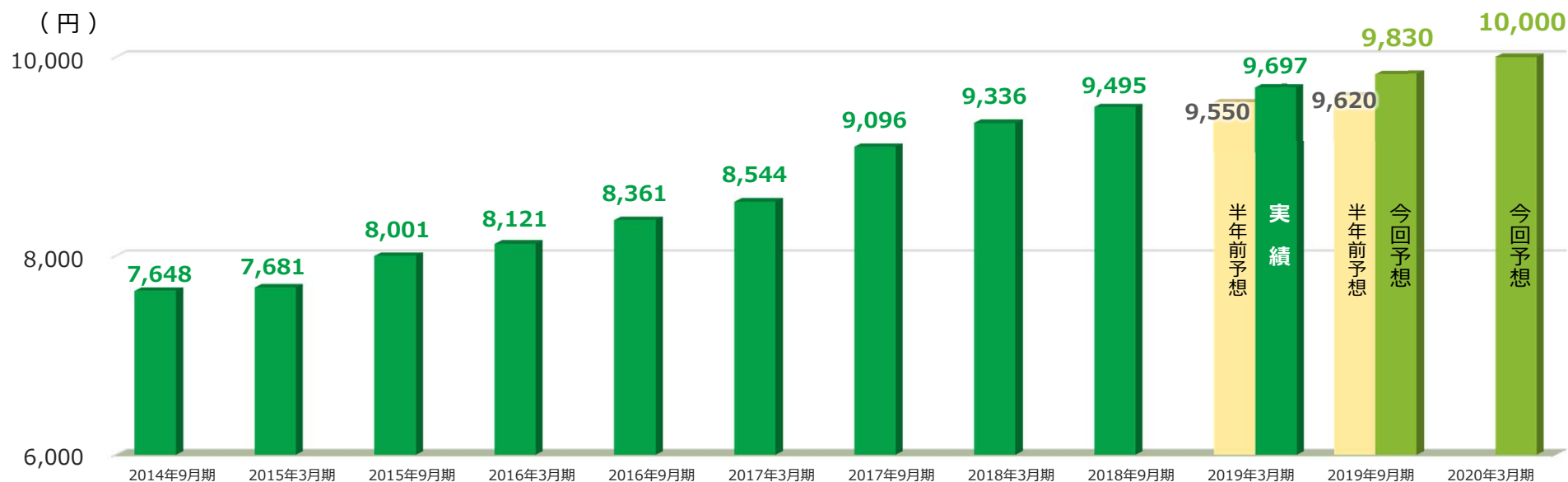


分配金サマリー

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、10期連続の増配を達成



1口当たり分配金の増減

今回決算 (2019年3月期)

9,697円

前期比 : +202円 (+2.1%)

予想比 : +147円 (+1.5%)

運用ハイライト

好調な内部成長をベースに、外部成長も実現

外部成長

新規取得資産

新規取得
2物件

フロントプレイス南新宿

9,250百万円



大同生命新潟ビル

1,770百万円



内部成長

▶ 増減額改定は、8期連続でプラス

テナント入替

月額 +28百万円

賃料改定

月額 +19百万円

期末入居率

99.5%
(前期比+0.3pt)

財務戦略

▶ 健全な財務体質を維持

LTV

▶ 40.5% (前期比+0.3pt)

平均利率

▶ 0.55% (前期比△0.01pt)

平均残存年数

▶ 4.14年 (前期比△0.1年)

長期固定比率

▶ 92.2% (前期比+3.5pt)

2 決算及び業績予想



2019年3月期 決算概要

項目	2018年9月期 実績	2019年3月期 実績	前期比
営業収益	33,066 百万円	33,022 百万円	△44 百万円
賃貸事業収益	32,795 百万円	33,022 百万円	+226 百万円
不動産等売却益	270 百万円	0 百万円	△270 百万円
営業費用	18,487 百万円	18,473 百万円	△13 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,393 百万円	10,419 百万円	+25 百万円
減価償却費	6,449 百万円	6,400 百万円	△48 百万円
販売費及び一般管理費	1,644 百万円	1,654 百万円	+9 百万円
(内、資産運用報酬)	1,294 百万円	1,296 百万円	+2 百万円
NOI (*2)	22,401 百万円	22,603 百万円	+201 百万円
賃貸事業損益 (*2)	15,952 百万円	16,202 百万円	+250 百万円
営業利益	14,578 百万円	14,548 百万円	△30 百万円
営業外収益	13 百万円	5 百万円	△7 百万円
営業外費用	1,243 百万円	1,112 百万円	△130 百万円
(内、支払利息)	1,130 百万円	1,068 百万円	△62 百万円
経常利益	13,348 百万円	13,441 百万円	+92 百万円
当期純利益	13,273 百万円	13,431 百万円	+157 百万円
圧縮積立金繰入額等	120 百万円	△1 百万円	△122 百万円
分配金総額	13,152 百万円	13,432 百万円	+279 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	9,495 円	9,697 円	+202 円
1口当たりNAV	535,087 円	544,768 円	+9,681 円
期末入居率	99.2 %	99.5 %	+0.3 %

半年前 業績予想	業績予想比
32,830 百万円	+192 百万円
32,830 百万円	+192 百万円
0 百万円	0 百万円
18,470 百万円	+3 百万円
10,440 百万円	△20 百万円
6,370 百万円	+30 百万円
1,660 百万円	△5 百万円
1,270 百万円	+26 百万円
22,390 百万円	+213 百万円
16,010 百万円	+192 百万円
14,350 百万円	+198 百万円
0 百万円	+5 百万円
1,110 百万円	+2 百万円
1,070 百万円	△1 百万円
13,240 百万円	+201 百万円
13,230 百万円	+201 百万円
0 百万円	△1 百万円
13,230 百万円	+202 百万円
1,385,210 口	0 口
9,550 円	+147 円
99.3 %	+0.2 %

前期比要因

(百万円)

営業収益	
● 取得物件	+103
● 既存ビル	+122
● 不動産等売却益	△270
(圧縮等により最終的な分配金影響は△81)	
営業費用	
● 取得・譲渡物件	+26
● 既存ビル	△49
営業外費用	
● 支払利息	△62
● 投資口交付費	△61

業績予想比要因

(百万円)

営業収益	
● 取得物件	+86
● 既存ビル	+105
営業費用	
● 取得・譲渡物件	+31
● 既存ビル	△21

*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・2020年3月期 業績予想

項目	2019年3月期 実績	2019年9月期 業績予想	前期比	2020年3月期 業績予想	前期比
営業収益	33,022 百万円	33,680 百万円	+657 百万円	33,680 百万円	0 百万円
賃貸事業収益	33,022 百万円	33,680 百万円	+657 百万円	33,680 百万円	0 百万円
不動産等売却益	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	18,473 百万円	18,940 百万円	+466 百万円	18,770 百万円	△170 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,419 百万円	10,840 百万円	+420 百万円	10,700 百万円	△140 百万円
減価償却費	6,400 百万円	6,430 百万円	+29 百万円	6,380 百万円	△50 百万円
販売費及び一般管理費	1,654 百万円	1,670 百万円	+15 百万円	1,680 百万円	+10 百万円
(内、資産運用報酬)	1,296 百万円	1,300 百万円	+3 百万円	1,310 百万円	+10 百万円
NOI (*2)	22,603 百万円	22,840 百万円	+236 百万円	22,980 百万円	+140 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,202 百万円	16,410 百万円	+207 百万円	16,590 百万円	+180 百万円
営業利益	14,548 百万円	14,740 百万円	+191 百万円	14,900 百万円	+160 百万円
営業外収益	5 百万円	10 百万円	+4 百万円	0 百万円	△10 百万円
営業外費用	1,112 百万円	1,120 百万円	+7 百万円	1,040 百万円	△80 百万円
(内、支払利息)	1,068 百万円	1,070 百万円	+1 百万円	1,000 百万円	△70 百万円
経常利益	13,441 百万円	13,630 百万円	+188 百万円	13,860 百万円	+230 百万円
当期純利益	13,431 百万円	13,620 百万円	+188 百万円	13,850 百万円	+230 百万円
圧縮積立金繰入額等	△1 百万円	0 百万円	+1 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	13,432 百万円	13,620 百万円	+187 百万円	13,850 百万円	+230 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	9,697 円	9,830 円	+133 円	10,000 円	+170 円
1口当たりNAV	544,768 円				
期末入居率	99.5 %	99.0 %	△0.5 %		

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2019年9月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 取得物件	+183
● 既存ビル	+474
営業費用	
● 取得物件	+88
● 既存ビル	+351
・公租公課('18年取得ビル)	+137
・公租公課(評価替等)	+81

2020年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	0
営業費用	
● 既存ビル	△190
営業外費用	
● 支払利息	△70

2019年3月期 貸借対照表 (B/S)

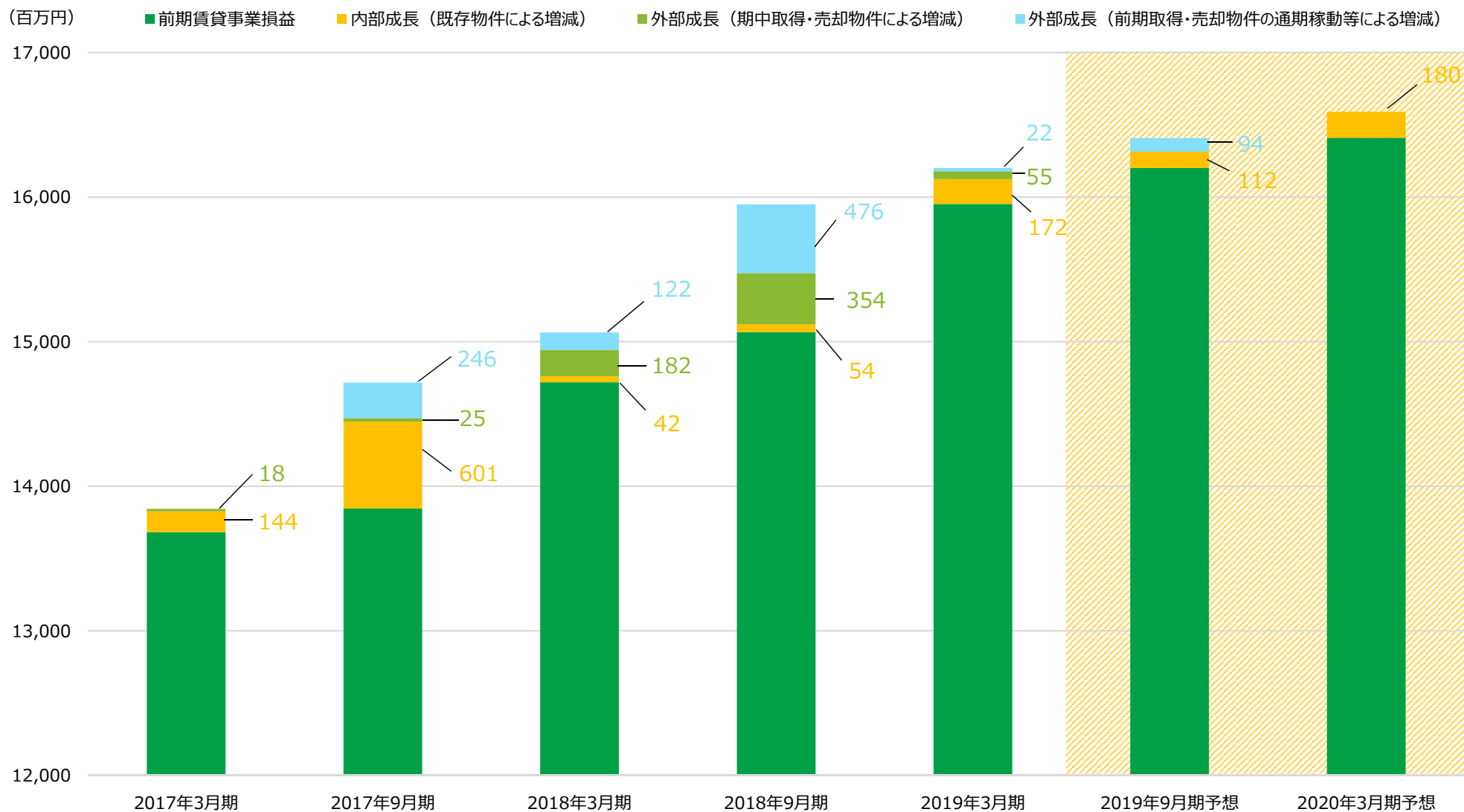
	2018年9月期	2019年3月期	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	24,567 百万円	24,382 百万円	△184 百万円
その他流動資産	737 百万円	734 百万円	△2 百万円
流動資産合計	25,304 百万円	25,117 百万円	△187 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	352,700 百万円	357,380 百万円	4,679 百万円
構築物（信託物件含む）	3,970 百万円	3,984 百万円	13 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,807 百万円	4,954 百万円	147 百万円
土地（信託物件含む）	680,452 百万円	689,157 百万円	8,705 百万円
減価償却累計額	△120,986 百万円	△127,367 百万円	△6,381 百万円
有形固定資産合計	920,944 百万円	928,109 百万円	7,164 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,972 百万円	6,955 百万円	△17 百万円
無形固定資産合計	6,972 百万円	6,955 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	2,804 百万円	2,830 百万円	26 百万円
投資その他の資産合計	3,381 百万円	3,408 百万円	26 百万円
固定資産合計	931,299 百万円	938,473 百万円	7,173 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	41 百万円	85 百万円	43 百万円
繰延資産合計	41 百万円	85 百万円	43 百万円
資産合計	956,645 百万円	963,676 百万円	7,030 百万円

	2018年9月期	2019年3月期	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	21,500 百万円	8,500 百万円	△13,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	25,000 百万円	49,000 百万円	24,000 百万円
前受金	3,200 百万円	3,338 百万円	138 百万円
その他流動負債	4,486 百万円	4,589 百万円	103 百万円
流動負債合計	54,186 百万円	65,428 百万円	11,241 百万円
II 固定負債			
投資法人債	22,993 百万円	32,993 百万円	10,000 百万円
長期借入金	315,000 百万円	299,500 百万円	△15,500 百万円
預り敷金保証金	52,853 百万円	53,863 百万円	1,010 百万円
その他固定負債	634 百万円	634 百万円	0 百万円
固定負債合計	391,481 百万円	386,991 百万円	△4,489 百万円
負債合計	445,667 百万円	452,419 百万円	6,752 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	429 百万円	550 百万円	120 百万円
当期未処分利益	13,307 百万円	13,465 百万円	157 百万円
純資産合計	510,978 百万円	511,256 百万円	278 百万円
負債・純資産合計	956,645 百万円	963,676 百万円	7,030 百万円

(参考) 圧縮積立金等内部留保残高 873 百万円

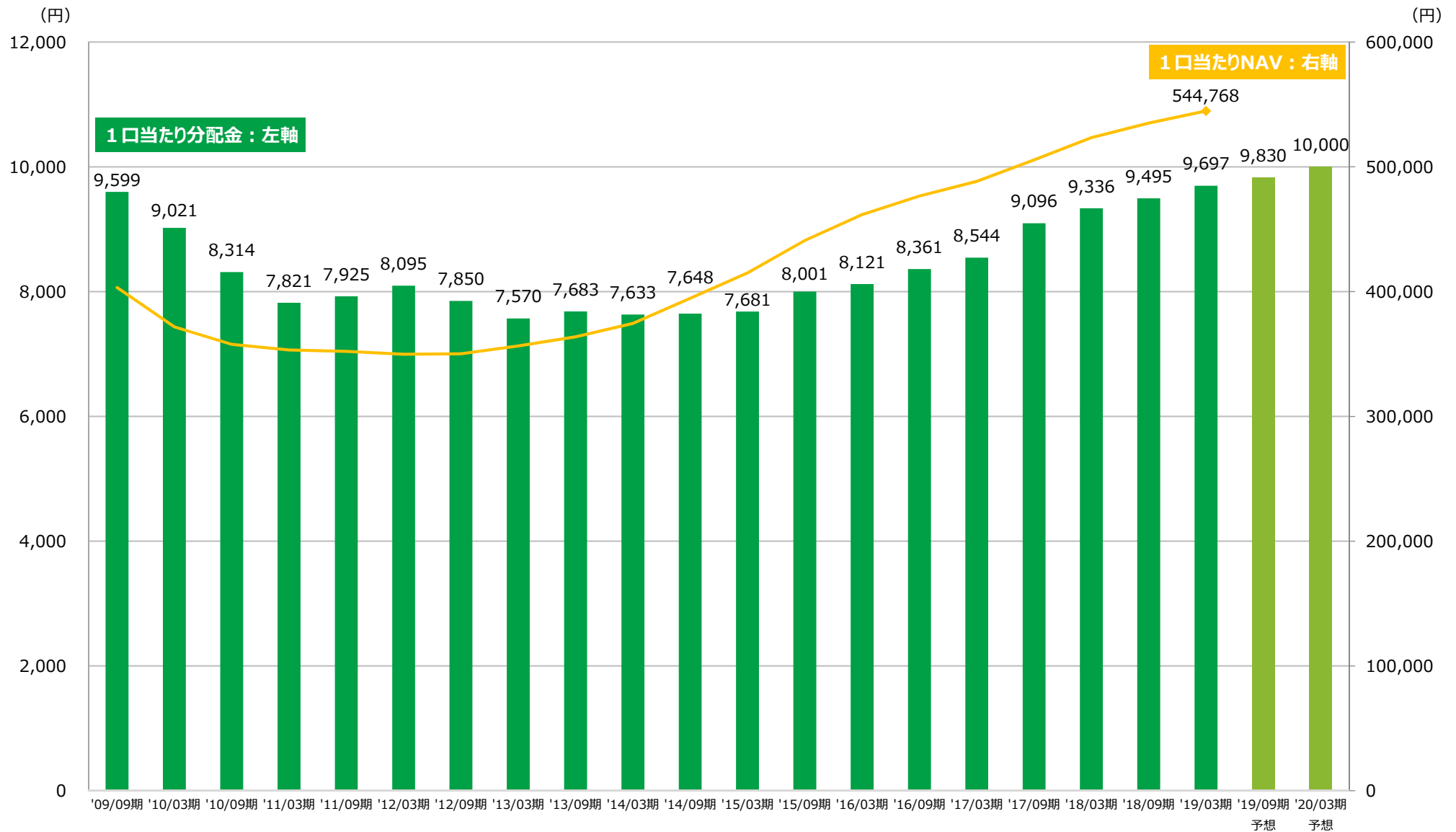
賃貸事業損益の推移

賃貸事業損益の推移



1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長



3 外部成長



取得物件の概要

新宿駅至近の、環境性能に優れた築浅物件をスポンサーから取得

フロントプレイス南新宿



取引概要

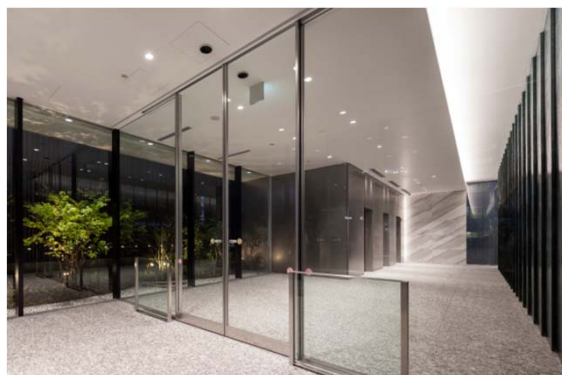
取得先
千駄ヶ谷五丁目特定目的会社
(三菱地所(株)出資)

取得価格
9,250百万円

取得日
2019年1月23日

物件概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目	
面積	<土地>	1,040㎡
	<建物>	5,982㎡
竣工時期	2015年9月	
建物取得持分	100.0%	
賃貸可能面積	4,095㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	311百万円	
NOI利回り	3.4%	



取得物件の概要

新潟の主要オフィスエリアで競争力のある物件を相対で取得

大同生命新潟ビル



取引概要

取得先
国内事業法人

取得価格
1,770百万円

取得日
2019年3月1日



物件概要

所在地	新潟市中央区上大川前通六番町	
面積	<土地>	875㎡
	<建物>	5,327㎡
竣工時期	1998年10月	
建物取得持分	100.0%	
賃貸可能面積	3,928㎡	
入居率	94.7%	
NOI想定	101百万円	
NOI利回り	5.7%	

4 内部成長

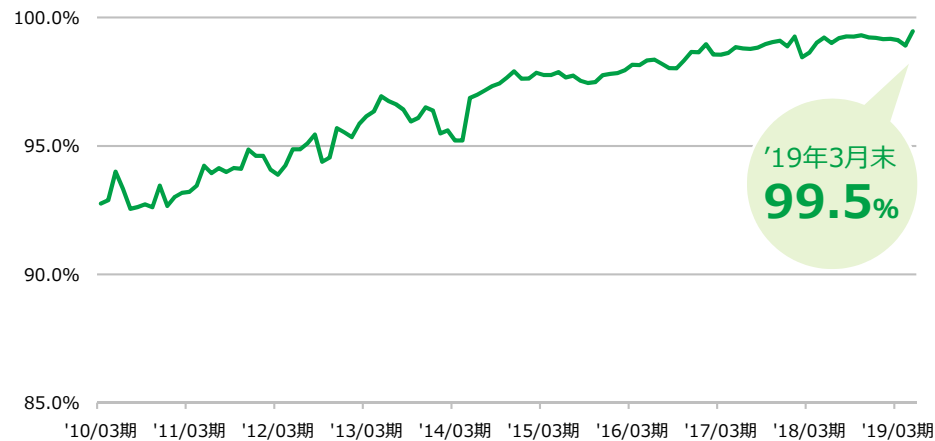


入居率・入替率の推移

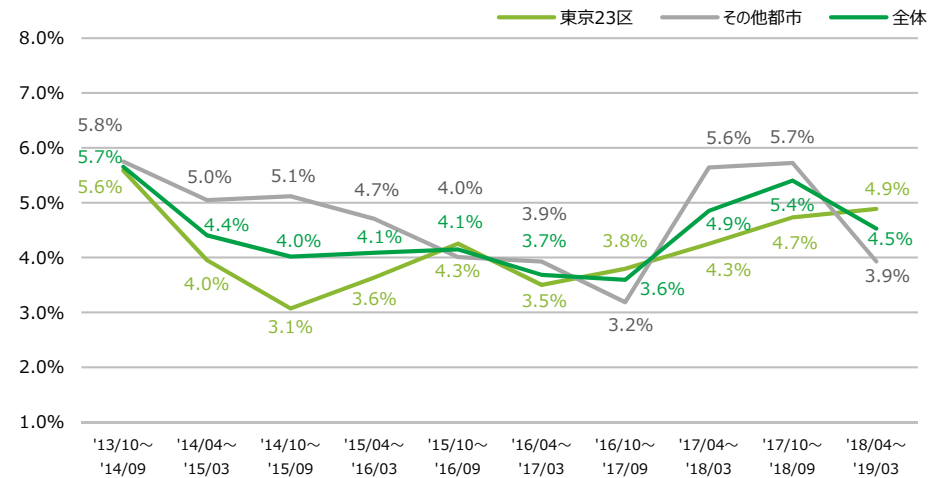
テナント入替による賃料単価の上昇を実現

入居率の推移

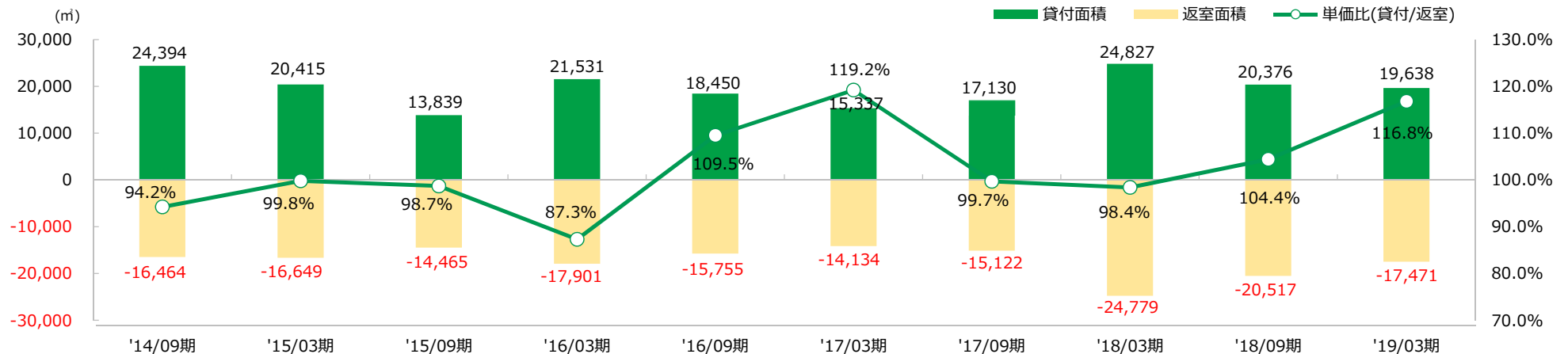
▶ 期末時点入居率としては、前期末を更に上回り2001年の上場以来最高。



年間テナント入替率



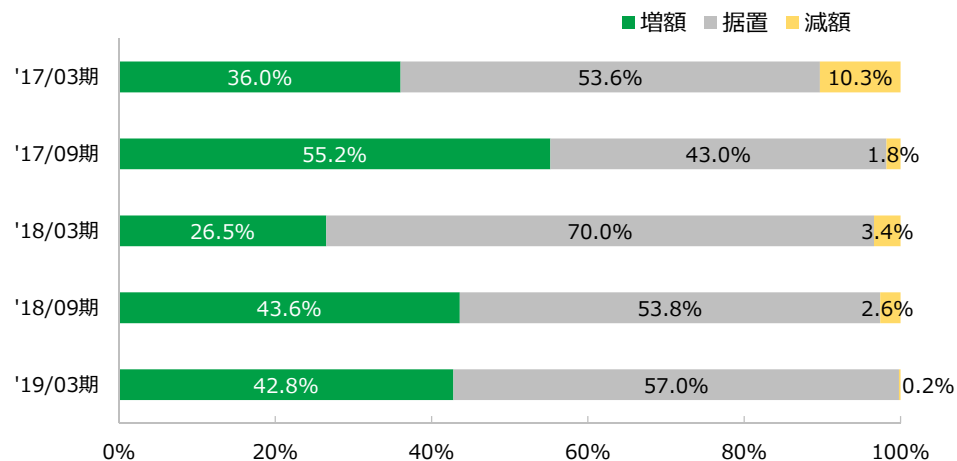
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



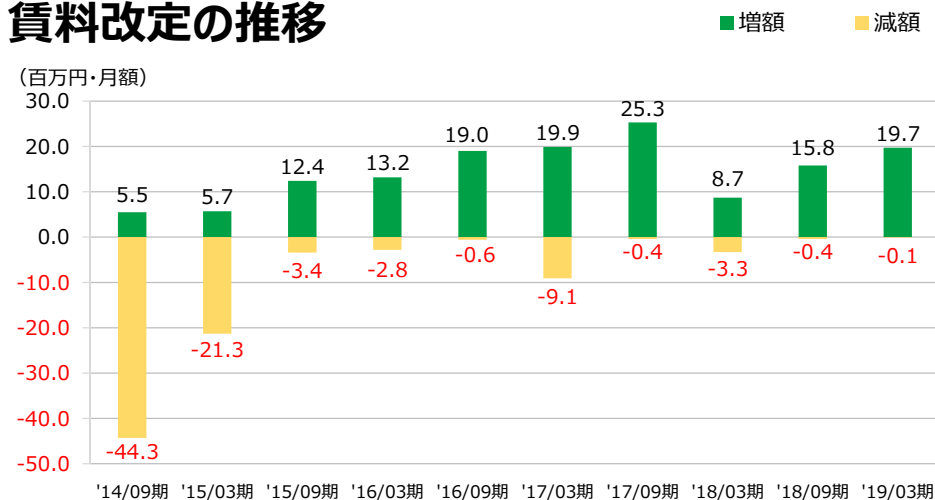
賃料改定の状況

前期を上回る賃料増額を達成

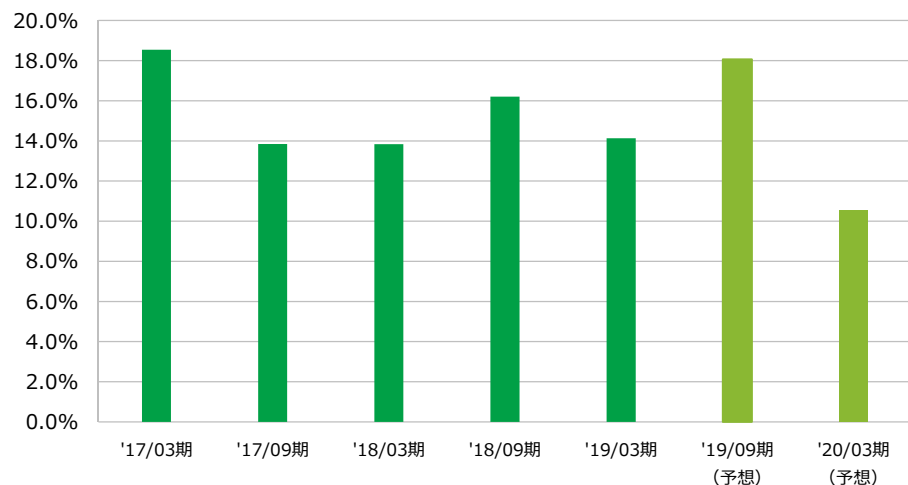
増減額割合 (賃料月額ベース)



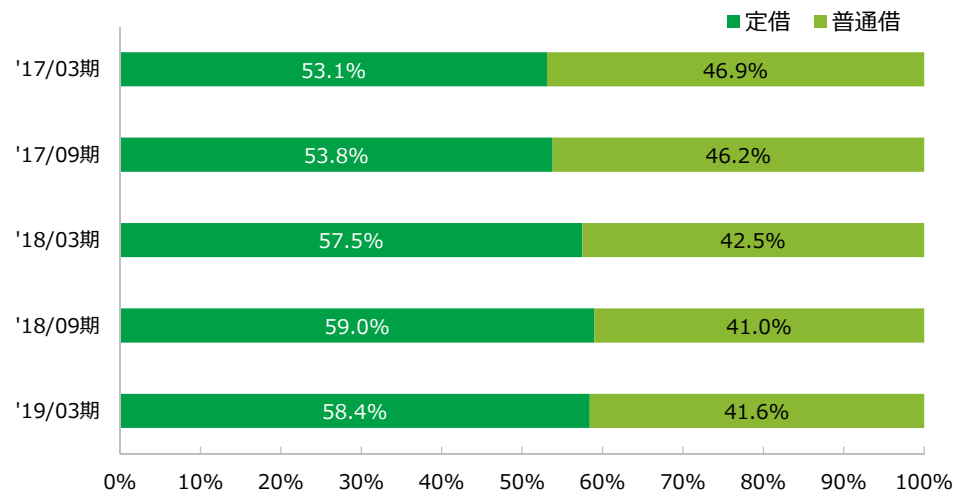
賃料改定の推移



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)

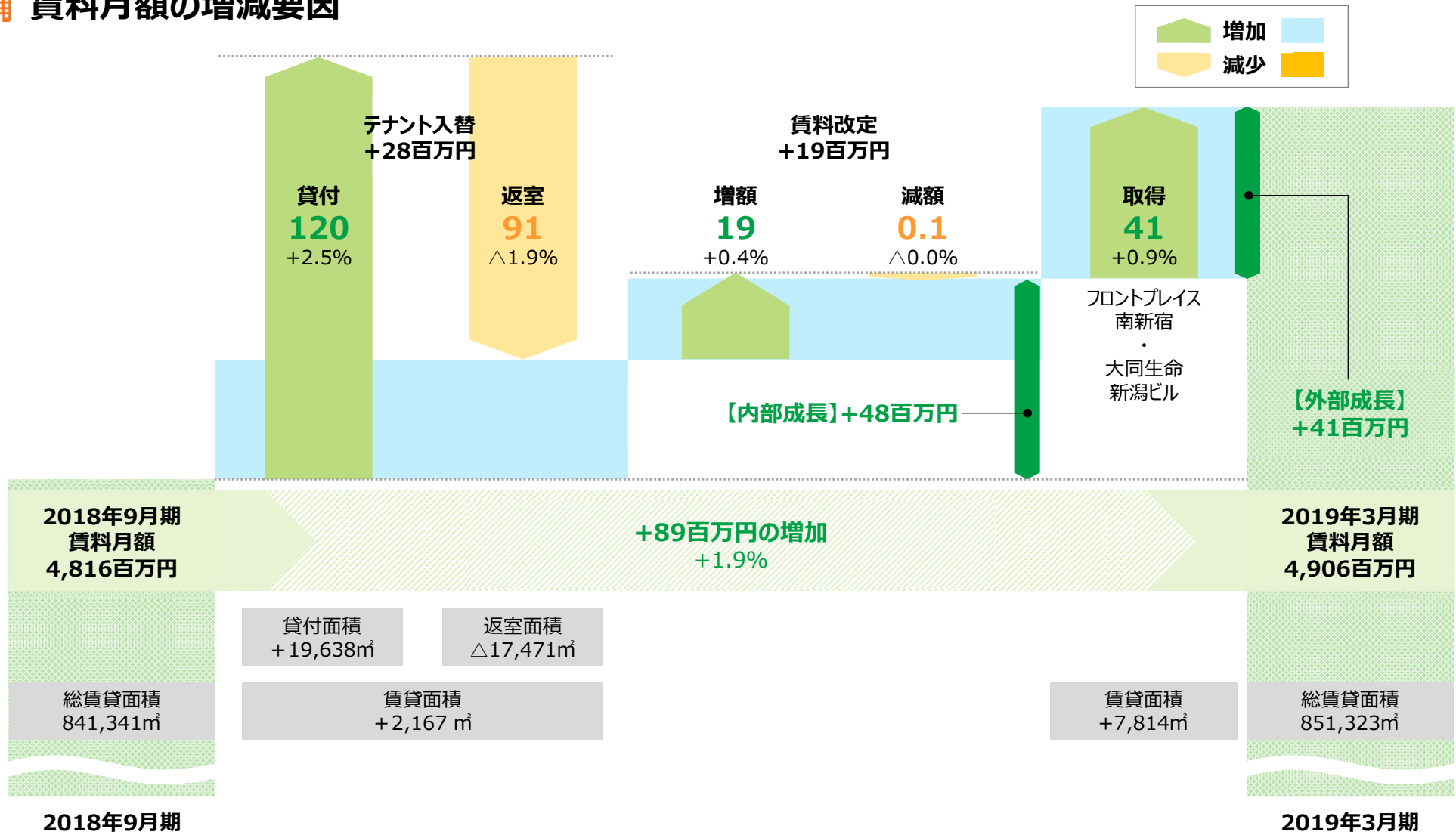


賃料月額増減

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)



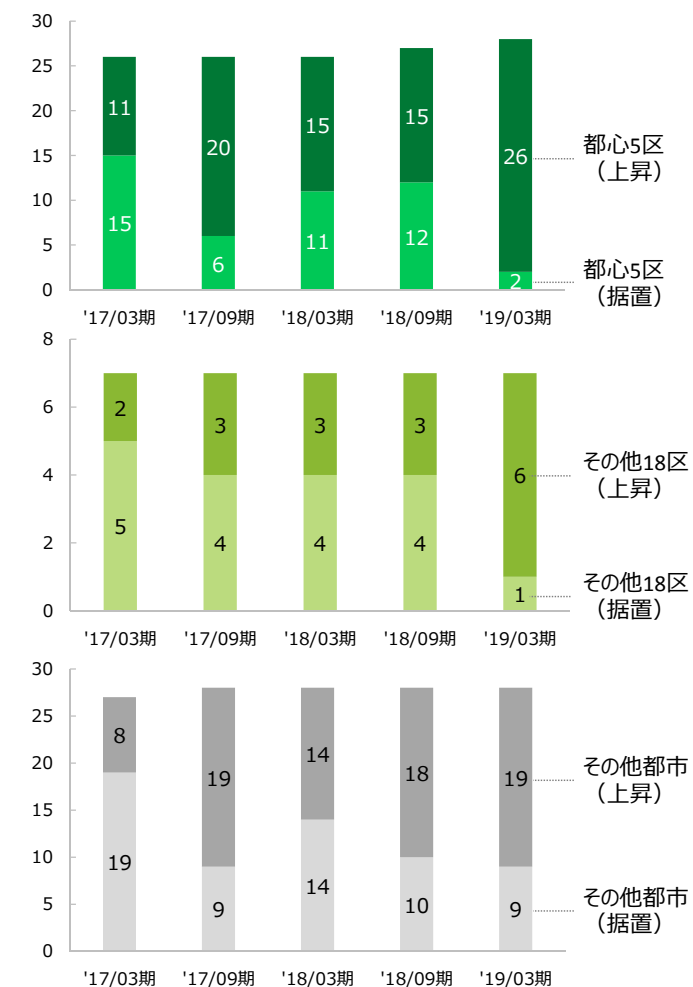
* 住宅賃料は除く

査定賃料・賃料ギャップの推移

査定賃料上昇に伴い、賃料ギャップが拡大

ポートフォリオの査定賃料

▶ 63物件中、51物件で上昇
(件)

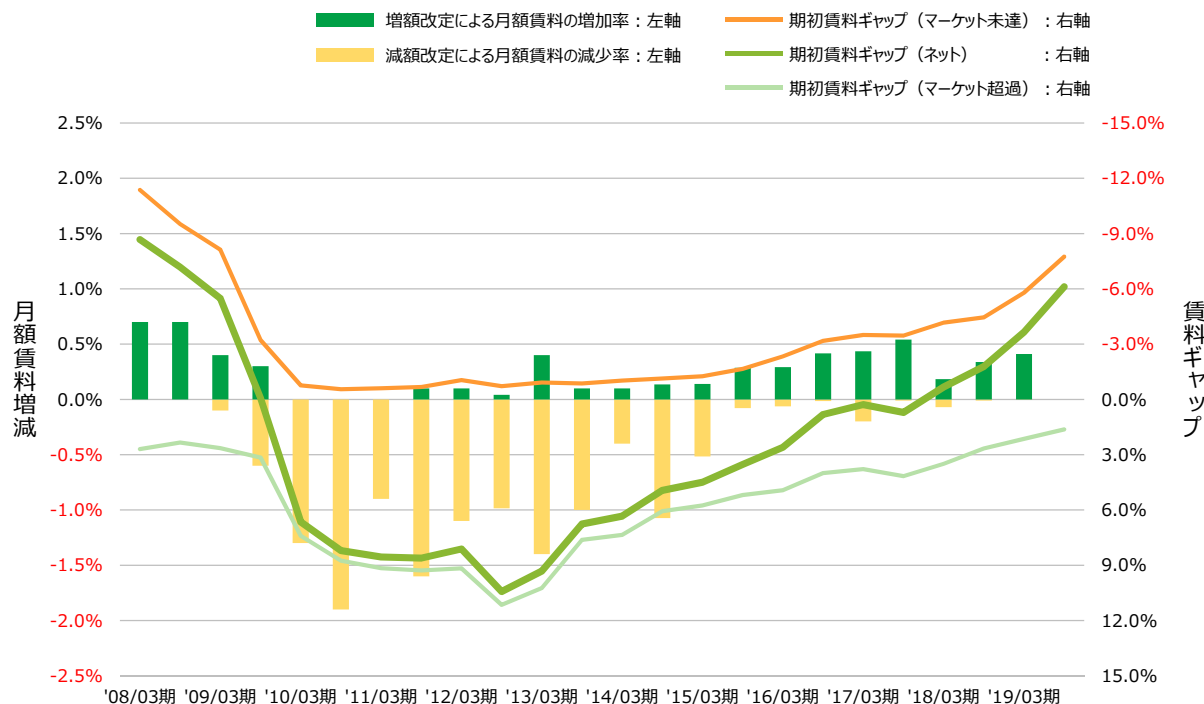


賃料ギャップ

▶ 査定賃料の上昇に伴い、賃料ギャップのマイナス幅が拡大

賃料ギャップ Δ **300百万円** 乖離率 Δ **6.1%** (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

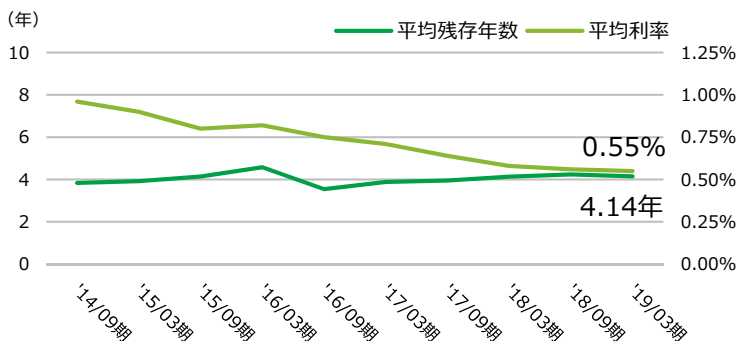
5 財務戰略



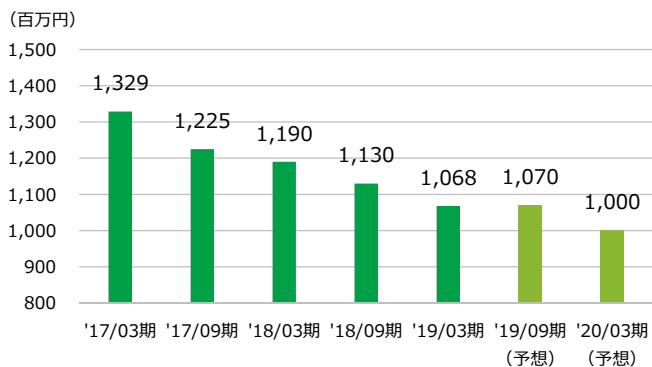
有利子負債の状況①

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



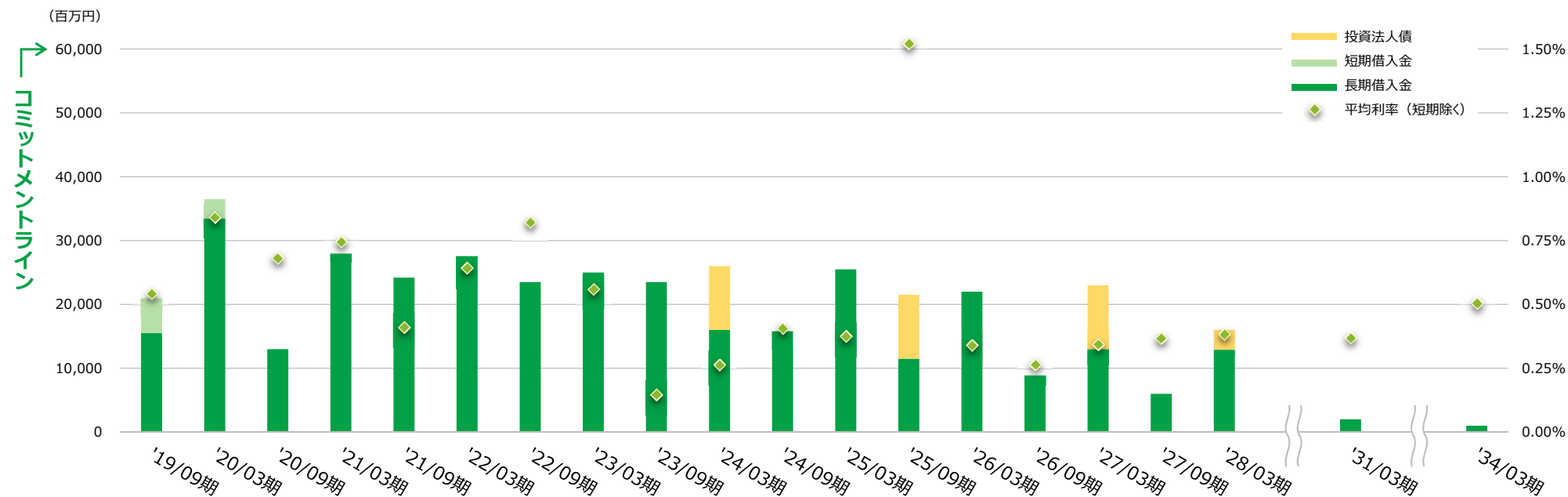
支払利息の推移



借入事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
農林中央金庫	'19/01/23	4,000百万円	0.1988%	7.5年
信金中央金庫	'19/01/23	5,000百万円	0.2213%	8年
山梨中央銀行	'19/03/26	2,000百万円	0.3688%	12年
住友生命保険	'19/03/26	1,000百万円	0.505%	15年

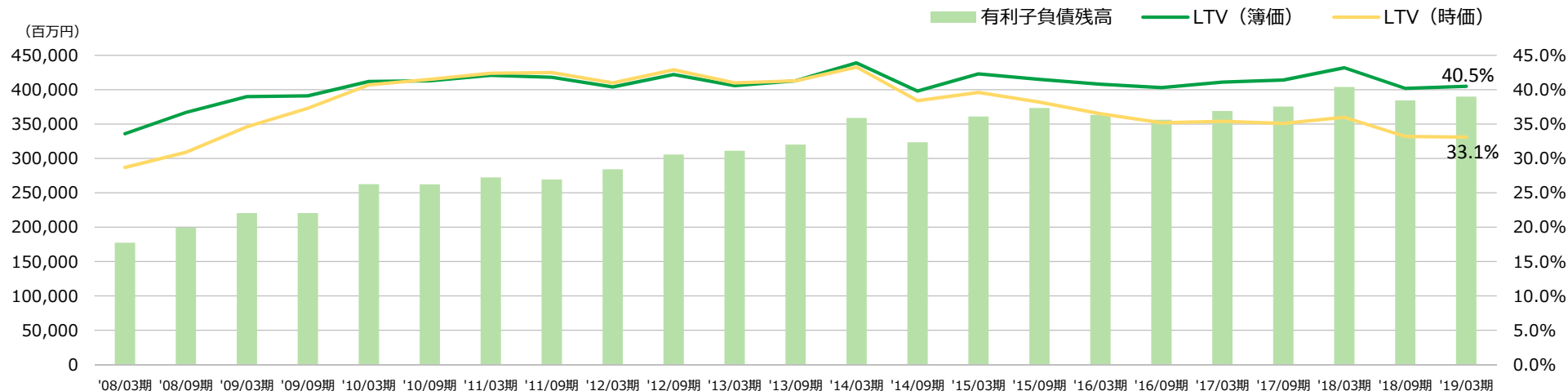
有利子負債返済期日の分散状況



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	8,500百万円	2.2%
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)	326,500百万円	83.7%
投資法人債	32,993百万円	8.5%

長期比率 97.8%

長期固定比率 92.2%

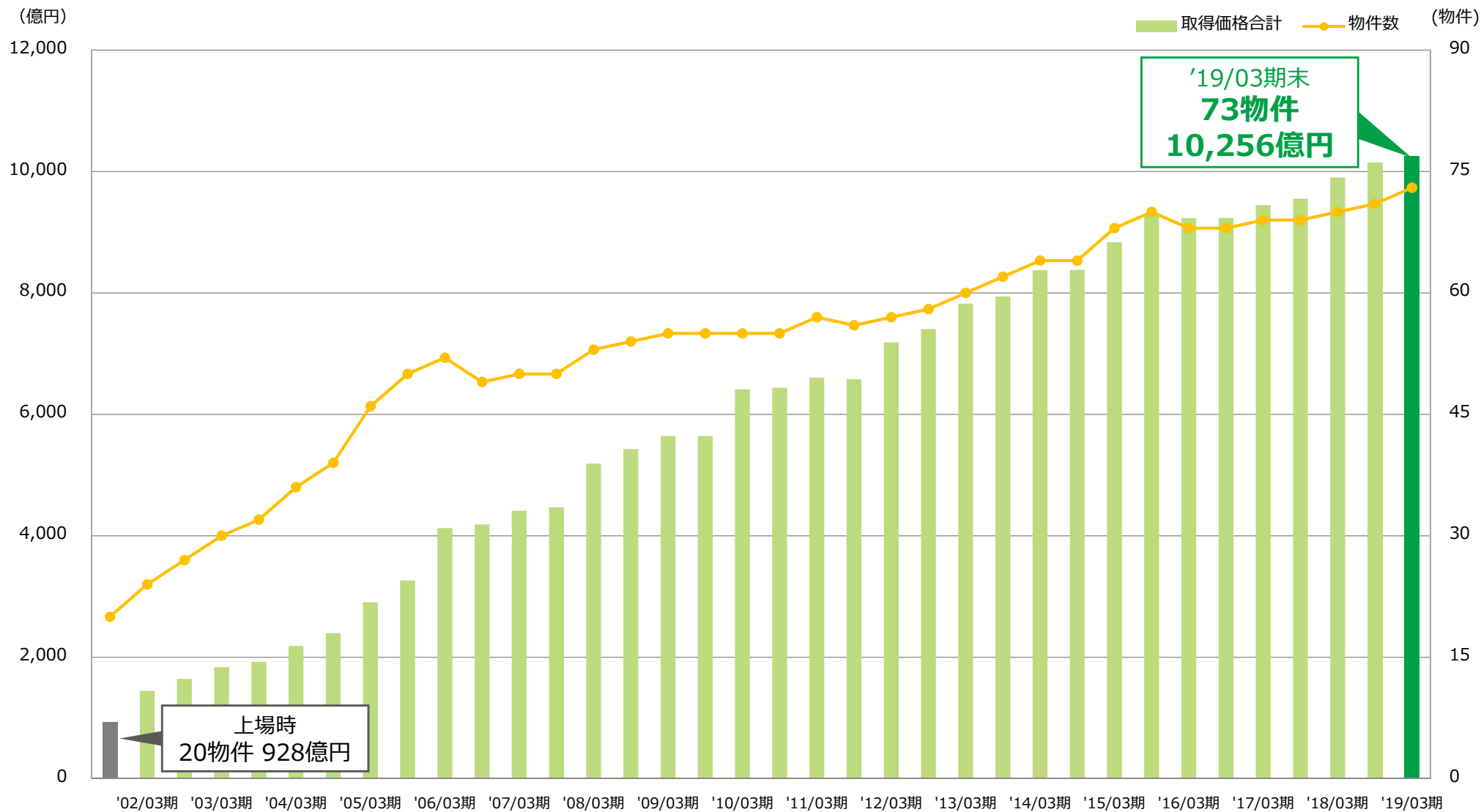
格付の状況

	発行体格付け	アウトLOOK
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

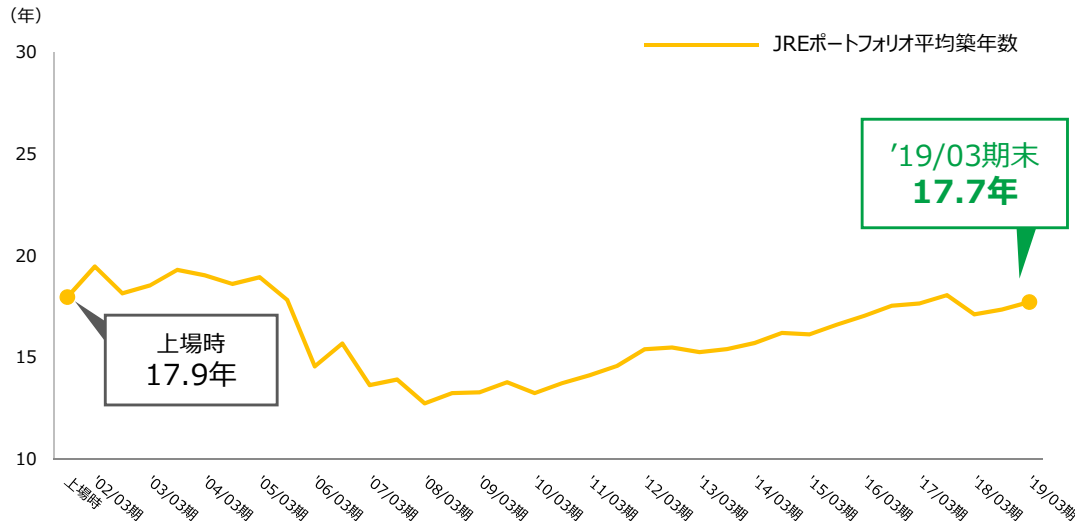


資産規模の推移

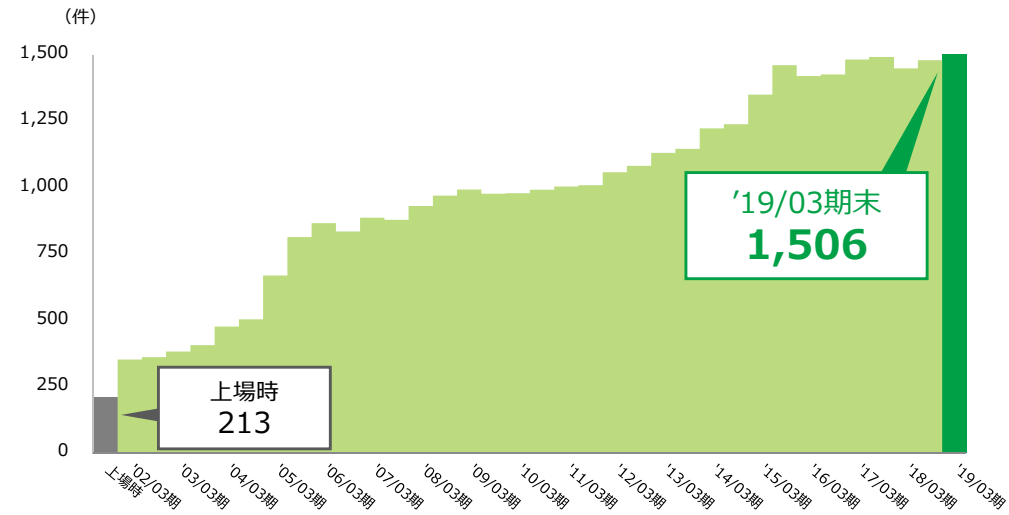


築年数・分散の状況

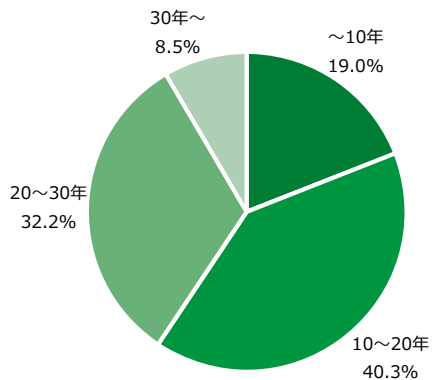
築年数の推移



テナント数の推移

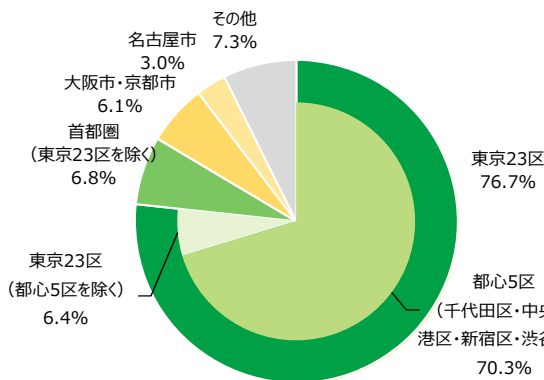


築年数



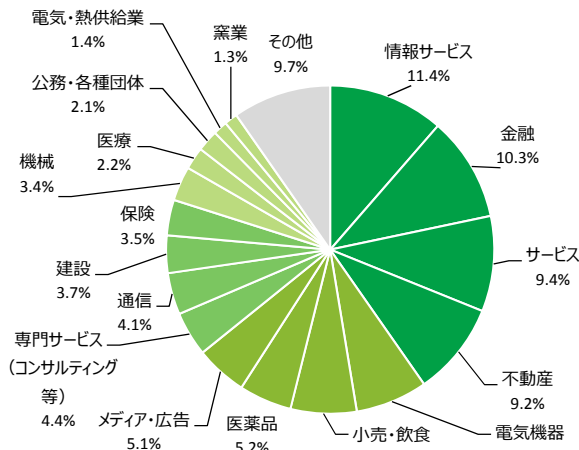
* 取得価格ベース

地域分散



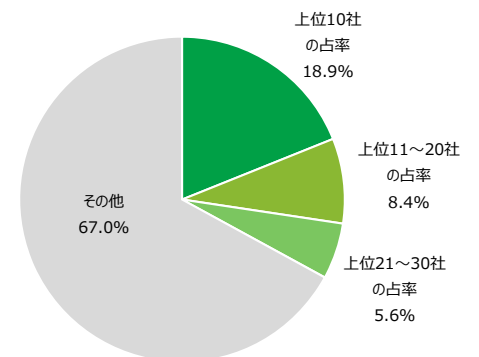
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の上3都府県を指す

テナントの業種分散



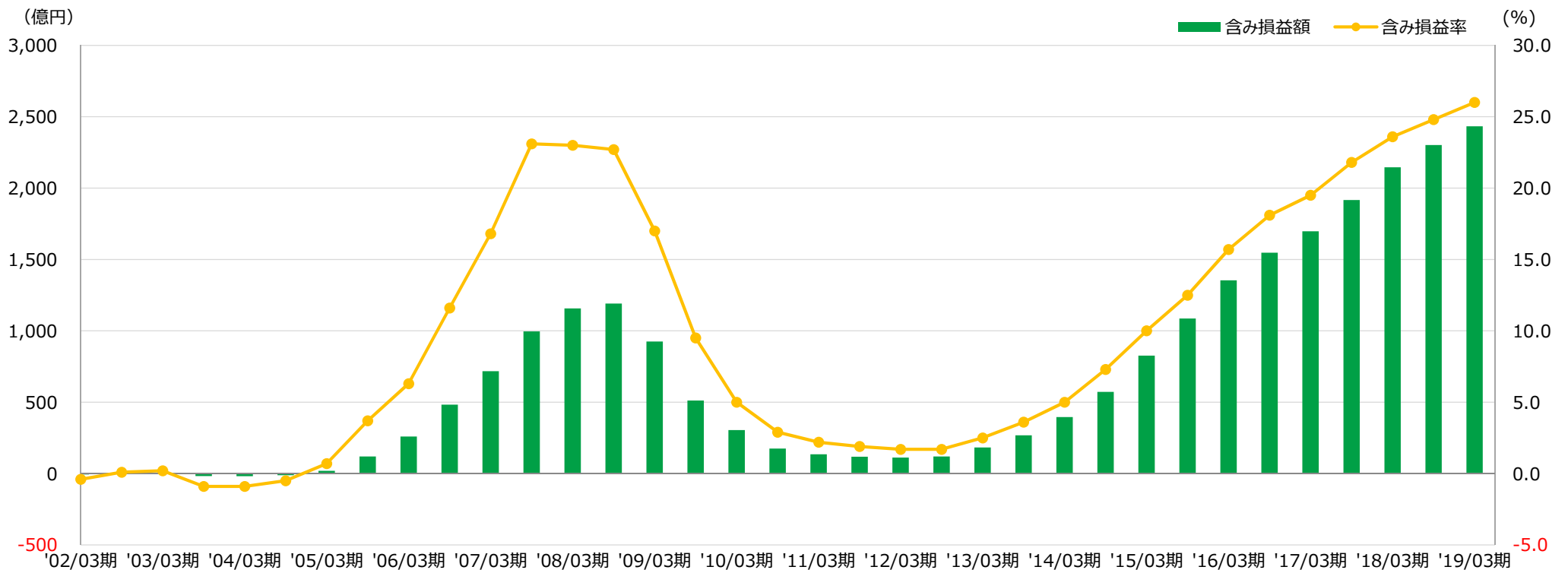
* 賃貸面積ベース

大口テナントの割合



* 賃貸面積ベース

含み損益の推移



直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2018年9月期	2019年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆1,581億円	1兆1,784億円	+203億円
含み益	2,302億円	2,433億円	+131億円
含み益率	24.8%	26.0%	+1.2pt

7 ESG



ESGに関する基本方針・マネジメント体制

運用資産・投資主価値の持続的な向上のため、ESGに積極的に取り組んでいます

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、多様な人材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。

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

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) への署名

Signatory of:



2018年8月署名

国連環境計画・
金融イニシアティブ
(UNEP FI) への署名



2018年8月署名

国連グローバル・コンパクト
(UNGC) への参加



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
UNGC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に関する外部評価・認証の取得①

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」 (最上位)
GRESB開示評価	➤	「A」 (最上位)
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



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



ESGに関する外部評価・認証の取得②

DBJ Green Building認証

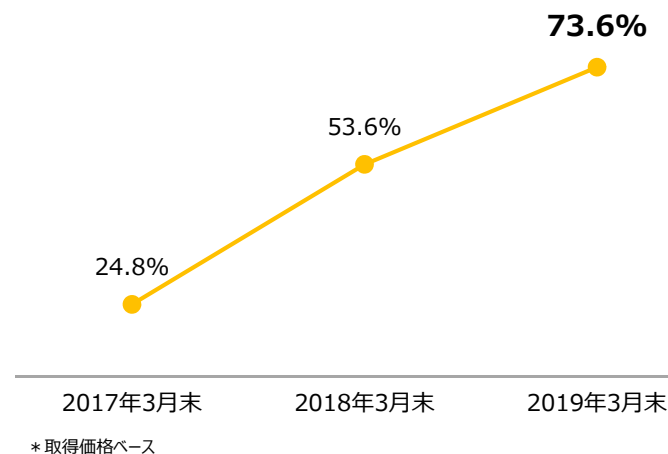


評価	物件名					
★★★★★						
★★★★	<ul style="list-style-type: none"> 北の丸スクエア フロントプレイス日本橋 晴海センタービル 赤坂パークビル 田町フロントビル 	<ul style="list-style-type: none"> 東京オペラシティビル TIXTOWER UENO 大崎フロントタワー MMパークビル クイーンズタワーA 	<ul style="list-style-type: none"> 8・3スクエア北ビル 東二番丁スクエア AER 金沢パークビル 名古屋広小路プレイス 	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋広小路ビルディング 尼崎フロントビル 		
★★★	<ul style="list-style-type: none"> 銀座一丁目イーストビル 芝二丁目大門ビルディング 	<ul style="list-style-type: none"> 金沢上堤町ビル 錦パークビル 	<ul style="list-style-type: none"> 四条烏丸センタービル 新藤田ビル 	<ul style="list-style-type: none"> 御堂筋ダイワビル NHK広島放送センタービル 		
★★	<ul style="list-style-type: none"> 代々木一丁目ビル 	<ul style="list-style-type: none"> 梅田スクエアビルディング 				

BELS認証

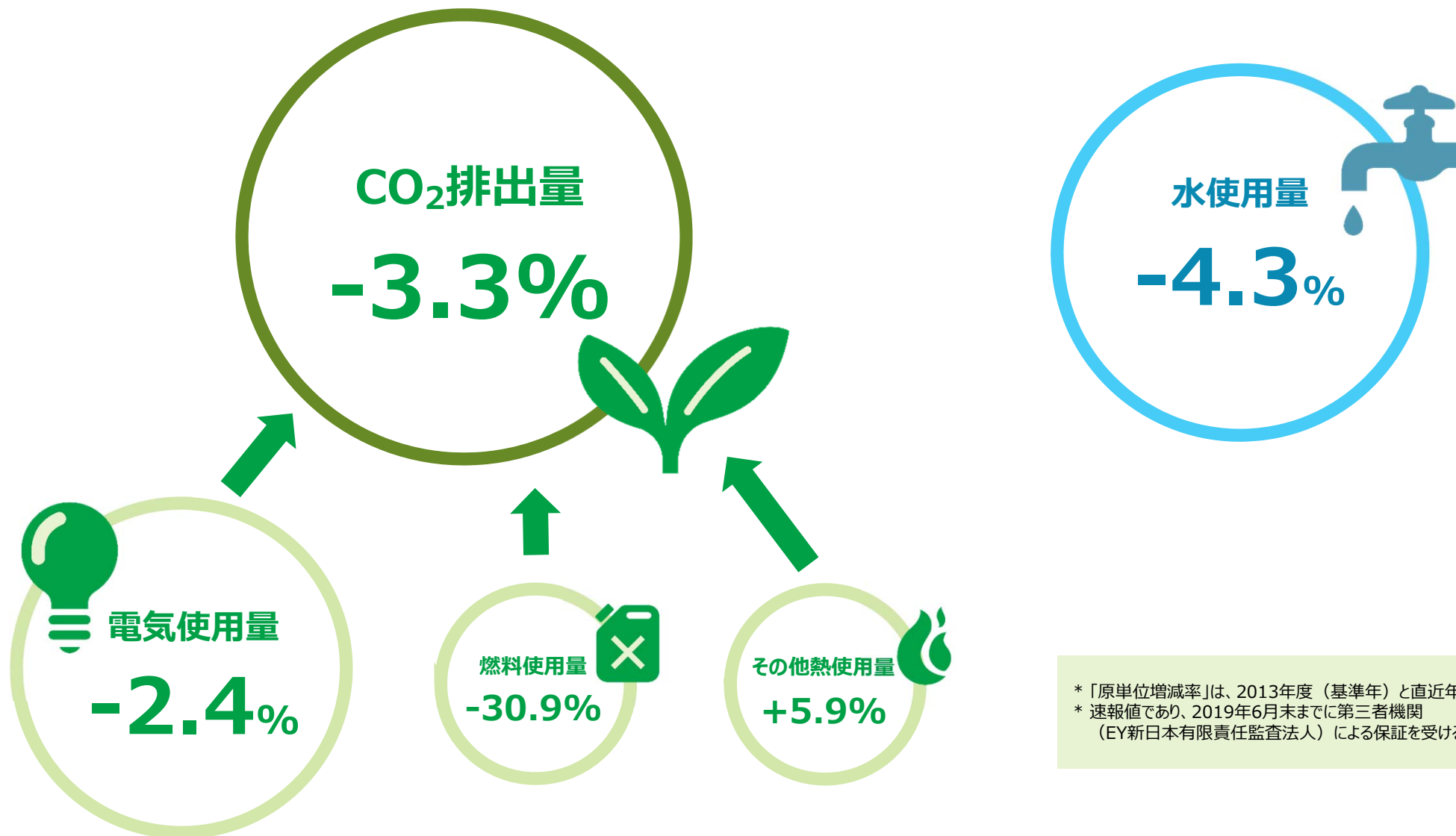
評価	物件名	
★★★	<ul style="list-style-type: none"> フロントプレイス日本橋 	<ul style="list-style-type: none"> 尼崎フロントビル
★★	<ul style="list-style-type: none"> 北の丸スクエア 晴海フロント 	<ul style="list-style-type: none"> 晴海センタービル 四条烏丸センタービル
★	<ul style="list-style-type: none"> 銀座一丁目イーストビル 田町フロントビル TIXTOWER UENO 大崎フロントタワー 	<ul style="list-style-type: none"> 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

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）と直近年度を比較
* 速報値であり、2019年6月末までに第三者機関（EY新日本有限責任監査法人）による保証を受ける予定

社会への取り組み

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、献血活動に対するの敷地提供など）



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



ガバナンスの取り組み

コンプライアンス基本方針

投資法人のコンプライアンス基本方針

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

コンプライアンス推進体制

▶ 資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下の通りです



資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組めます。
- 当社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- 当社は、コンプライアンス活動を展開することにより、投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	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
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	2.5 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %	2.8 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	4.8 %	5.1 %	5.2 %	5.2 %	5.3 %
期末自己資本比率	52.3 %	51.9 %	50.3 %	53.4 %	53.1 %
LTV① (簿価ベース)	41.1 %	41.4 %	43.2 %	40.2 %	40.5 %
LTV② (時価ベース)	35.4 %	35.1 %	36.0 %	33.2 %	33.1 %
期末固定長期適合率	110.1 %	109.5 %	107.9 %	104.8 %	106.1 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	14.3 倍	16.1 倍	16.9 倍	18.5 倍	19.6 倍
NOI	20,372 百万円	21,275 百万円	21,566 百万円	22,401 百万円	22,603 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.3 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %
FFO	17,679 百万円	18,466 百万円	18,652 百万円	19,451 百万円	19,831 百万円
FFO配当性向	63.3 %	64.5 %	65.5 %	67.6 %	67.7 %
AFFO	14,836 百万円	17,273 百万円	15,999 百万円	17,777 百万円	17,506 百万円
AFFO配当性向	75.4 %	68.9 %	76.4 %	74.0 %	76.7 %

〈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

* 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

* 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

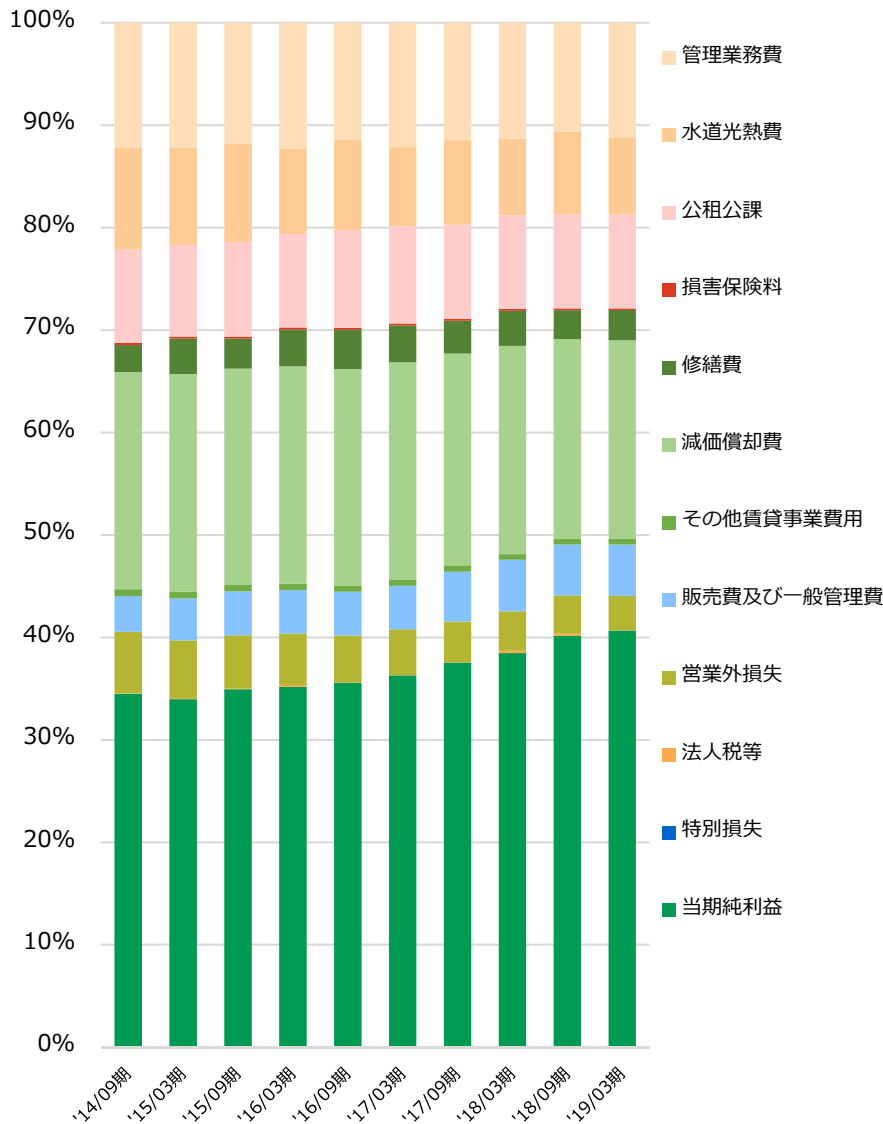
(百万円)

	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
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	33,680	33,680
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,680	33,680
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	-	-
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	14,740	14,900
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	13,630	13,860
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	13,620	13,850
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
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	9,830円	10,000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	-	-
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	-	-
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	-	-
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	-	-
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	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%	-	-
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	-	-
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	-	-
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	73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	1,025,687	1,025,687
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	856,157㎡	856,157㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.0%	-
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)

	'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
工事費	2,309	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320
修繕費 (費用計上工事)	1,119	756	790	833	585	700	764	886	866	887
資本的支出 (資産計上工事)	1,190	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433
減価償却費	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649

	'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
工事費	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304
修繕費 (費用計上工事)	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933	979
資本的支出 (資産計上工事)	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325
減価償却費	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400

資本的支出及び減価償却費の計画

(百万円)

	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	合計
資本的支出	1,600	2,600	1,700	2,700	2,000	3,100	13,900
減価償却費	6,400	6,300	6,300	6,200	5,900	5,900	37,300

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



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

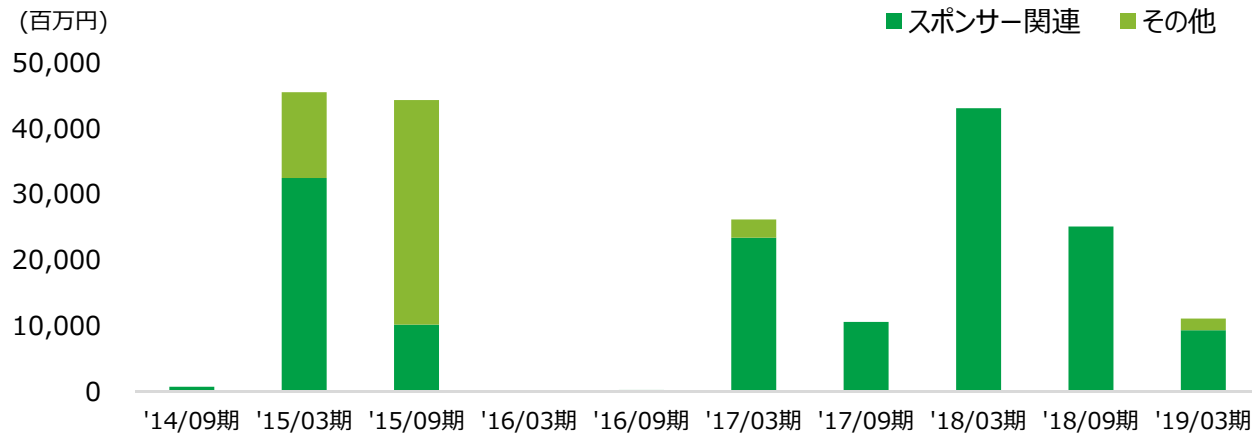
財務戦略

健全な財務体質の維持

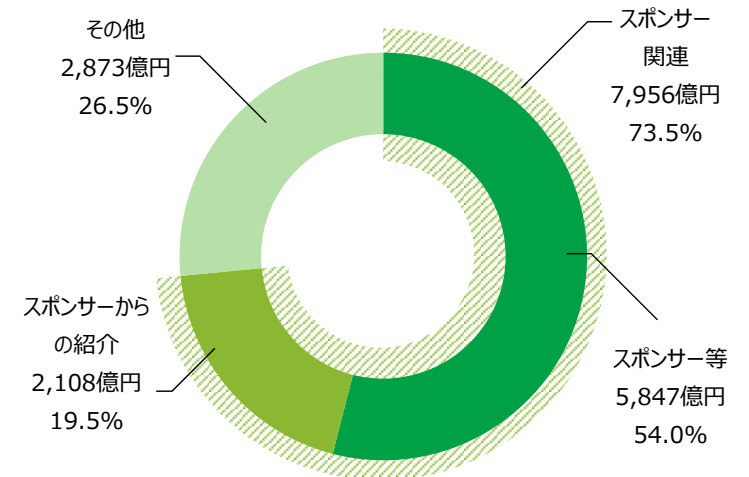


物件取得・譲渡の実績

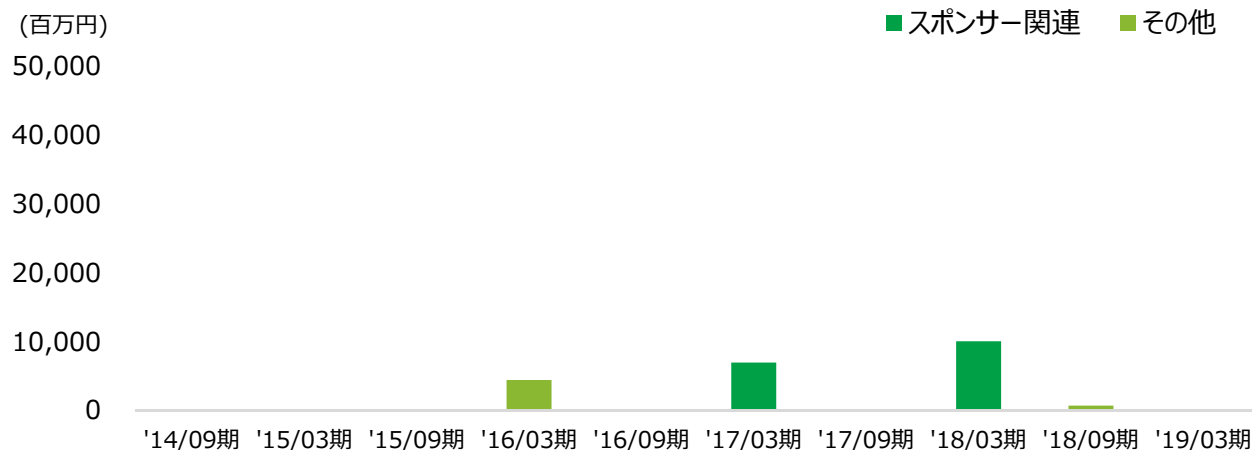
取得実績の推移



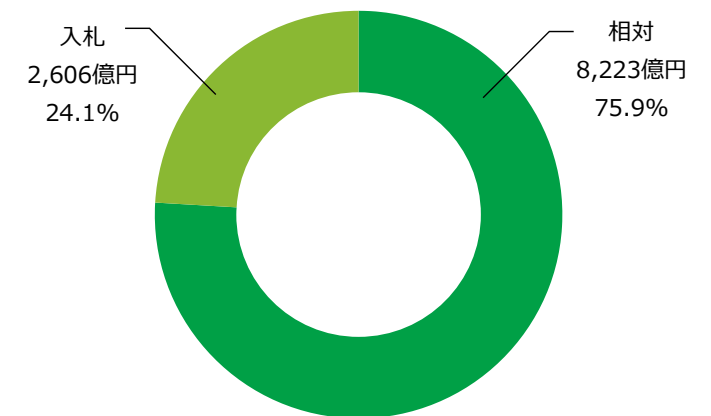
取得先の割合



譲渡実績の推移



取得形態の割合



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、2018年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2019年3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			
東京23区	千代田区	北の丸スクエア							85	80	77	80	87	90	93	95	97	97	100		
		MD神田ビル	111	115	120	138	155	125	95	88	80	80	80	83	85	90	93	98	98	100	
		神田橋パークビル	103	109	116	144	158	130	100	86	79	81	81	84	91	95	98	98	100	100	
		大手町FCN												88	92	94	96	98	100	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		山王グランドビル		92	111	132	140	117	91	79	75	75	75	79	87	91	92	96	96	100	
		有楽町電気ビル	84	94	110	132	148	118	87	81	76	76	77	79	84	87	90	94	94	100	
		中央区	小伝馬町ビル	小伝馬町ビル	97	100	107	113	153	137	110	97	90	90	90	90	93	93	93	97	100
FP日本橋																		97	98	100	
共同（茅場町2丁目）												88	88	88	88	88	91	91	94	100	
ビュレックス京橋																					
銀座一丁目イースト																95	95	98	98	100	
銀座三和ビル					115	125	135	104	91	78	76	76	82	85	89	93	96	98	98	100	
銀座EMビル					125	138	145	128	98	88	80	80	83	85	90	93	95	95	95	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	93	97	97	100	
港区	赤坂パークビル			赤坂パークビル									75	75	79	82	88	91	95	98	100
		青山クリスタル	93	96	115	126	131	115	85	80	74	76	78	83	91	91	94	94	100		
		クローバー芝公園													95	95	95	95	100		
		汐留ビル							93	85	84	85	87	92	93	95	97	97	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	94	100	
		コスモ金杉橋ビル	100	106	123	135	148	129	100	81	77	77	77	77	84	87	100	100	100	100	
		田町フロント																94	94	100	
		新宿イースト													85	87	87	98	100	100	
		新宿フロント																	96	100	
		新和ビル		83	92	117	121	104	79	69	65	67	67	71	81	81	90	94	94	100	
新宿区	オペラシティ	オペラシティ			119	136	140	115	91	87	79	77	77	83	87	89	96	96	100		
		FP南新宿																	100		
		代々木1丁目ビル			104	119	123	106	81	74	68	68	68	70	74	79	89	94	94	100	
		神宮前テラス	98	98	111	111	111	107	80	76	76	76	76	76	78	83	93	98	98	100	
		神宮前MSビル	90	88	108	122	125	114	82	78	75	76	78	84	88	92	94	96	96	100	
		恵比寿ネオナート	80	90	108	122	127	100	75	70	70	72	78	85	88	90	93	95	95	100	
		TI X UENO											84	84	87	91	91	91	96	100	
		品川区	東五反田1丁目ビル		105	108	113	118	108	87	77	69	69	69	69	74	79	85	90	100	
		大田区	大森駅前口ビル	110	110	110	121	134	117	100	93	90	90	90	90	90	90	90	93	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	
豊島区	池袋Y Sビル	池袋Y Sビル	96	88	88	92	108	112	100	100	80	80	84	92	92	96	96	100	100		
		池袋二丁目ビル	94	94	96	100	108	108	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	100	
		池袋Y Sビル		94	106	121	124	118	94	88	88	88	88	88	91	94	94	94	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）

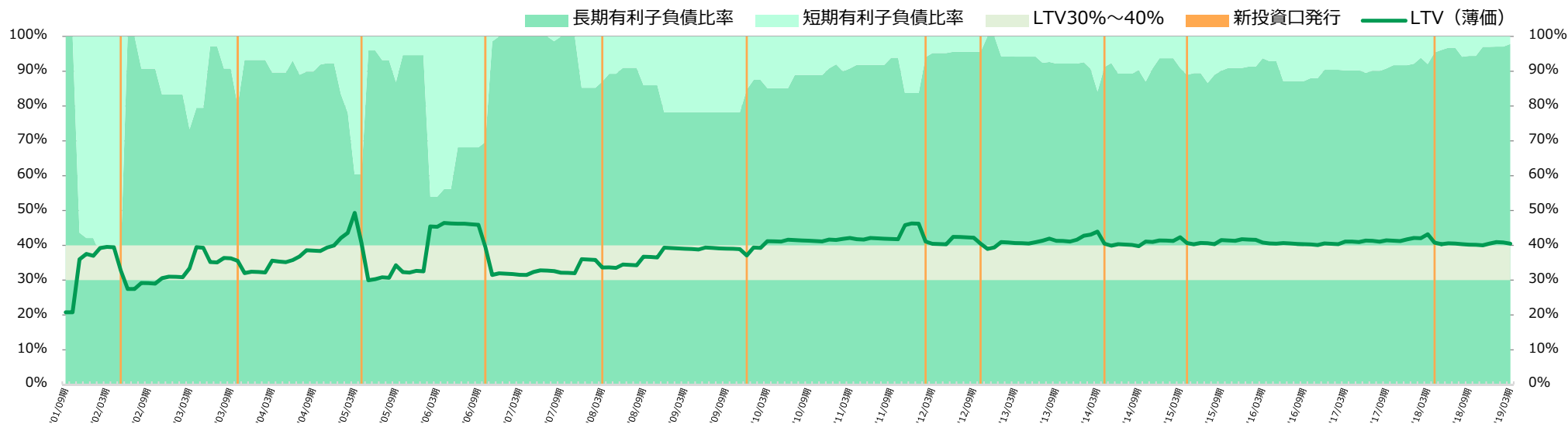
- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、2018年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2019年3月末現在保有する建物71物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計65物件が対象。

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	
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
	さいたま市	さいたま浦和ビル	79	68	82	93	96	89	75	75	75	75	75	79	82	82	86	96	100
横浜市	MMパークビル						112	85	85	82	82	82	82	88	91	97	97	100	
	クイーンズ											79	83	94	97	97	100	100	
川崎市	川崎砂子ビル	100	100	100	100	104	100	92	92	72	72	76	84	92	96	100	100	100	
	武蔵小杉 S T Mビル						89	83	83	77	77	77	80	89	94	94	94	100	
札幌市	8・3スクエア					82	82	79	79	76	76	76	76	79	85	97	100	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	86	100	
	東二番丁										70	70	76	85	85	91	94	100	
	仙台ホナムビル A E R	109	105	114	114	116	105	91	77	73	73	73	73	73	73	73	82	91	100
新潟市	大同生命新潟ビル																		100
	金沢市	金沢パークビル	86	86	84	95	95	86	75	75	75	75	75	75	86	93	96	100	100
金沢市	金沢上堤町ビル														84	95	100	100	
	名古屋市	錦パークビル				130	130	122	107	93	89	83	83	85	89	89	91	96	100
名古屋市	広小路ブレイス											86	86	86	86	95	100	100	
	名古屋広小路ビル	119	119	127	127	127	123	115	96	92	88	88	88	88	88	88	88	96	100
	名古屋御園ビル	111	111	117	113	113	109	104	91	83	74	70	72	74	74	76	91	100	
京都市	四条烏丸											70	76	84	84	89	89	100	
大阪市	梅田スクエア														83	90	94	96	100
	新藤田ビル						103	88	78	78	78	78	78	81	81	88	97	100	
	堺筋本町ビル	104	92	104	121	121	108	88	79	75	75	75	75	75	79	96	96	100	
	御堂筋ダイワビル	97	93	107	128	131	114	86	86	86	86	79	79	79	83	93	93	100	
尼崎市	尼崎フロント													86	86	93	93	100	
岡山市	リットシティ				90	90	87	83	83	83	85	85	87	97	97	100	100	100	
広島市	N H K広島ビル		90	93	103	107	107	97	97	95	95	95	95	97	97	97	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	
	天神グスタル			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	太陽生命保険	4,500百万円	足利銀行	1,000百万円
みずほ銀行	48,500百万円	八十二銀行	4,000百万円	群馬銀行	1,000百万円
三井住友信託銀行	39,000百万円	山梨中央銀行	4,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円	広島銀行	3,000百万円	七十七銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	住友生命保険	1,000百万円
農林中央金庫	19,000百万円	山口銀行	3,000百万円	第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000百万円
三井住友銀行	13,000百万円	新生銀行	2,500百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
福岡銀行	8,500百万円	西日本シティ銀行	2,000百万円	第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500百万円
伊予銀行	6,500百万円	東京海上日動火災保険	2,000百万円		
中国銀行	6,000百万円	第四銀行	1,500百万円		

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。

(残高：百万円、利率：%)

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				返済期限	年限
短期借入金	みずほ銀行		'18/04/03	5,500	0.1027	'19/04/03	1年
	三井住友信託銀行		'18/12/26	1,300	0.1027	'19/12/26	1年
	三井住友信託銀行		'19/03/29	1,700	0.1027	'20/03/30	1年
	合計			8,500	0.10 (平均利率)	0.32年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				返済期限	年限
長期借入金 (変動金利)	三菱UFJ銀行		'17/04/04	5,000	0	'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	0.02061	'24/03/26	6年
	合計			22,000	0.00 (平均利率)	3.87年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				返済期限	年限
一年内返済予定 長期借入金	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	0.2	'19/09/02	4年
	三井住友信託銀行		'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26	8年
	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
	合計			49,000	0.75 (平均利率)	0.58年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				返済期限	年限
長期借入金 (固定金利)	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
	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		'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
	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回ジェネラルシランジケートローン	(注1)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
	第2回ジェネラルシランジケートローン	(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

(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。

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				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
	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回ジェネラルシランジケートローン	(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
	常陸銀行		'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10年
	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
	三井住友銀行		'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29	4.5年
	三井住友信託銀行		'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
	合計			277,500	0.52 (平均利率)	4.63年 (平均残存年限)	

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
					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	'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)	6.56年 (平均残存年限)	

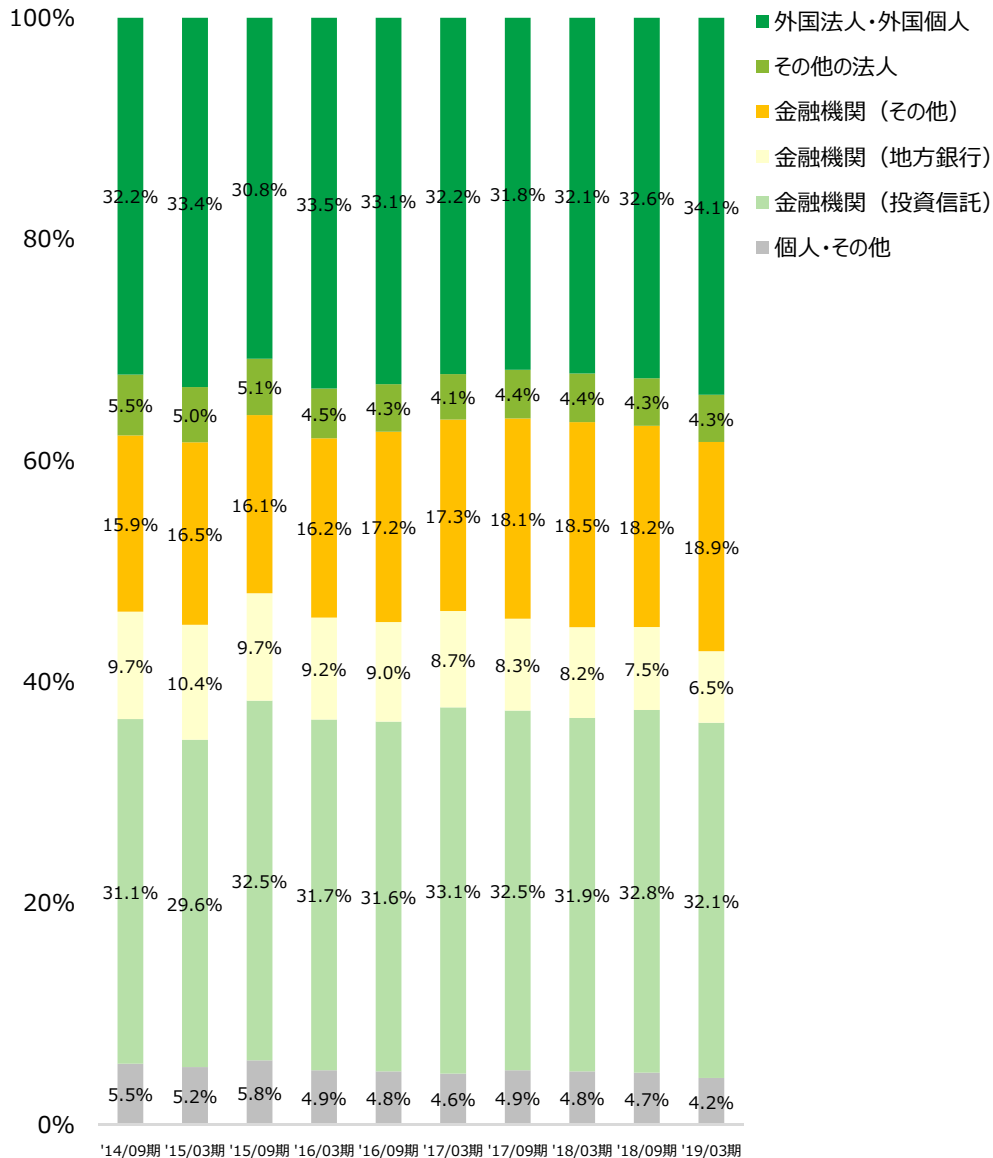
- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2021年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行

2019年3月末現在利用残高なし

コミットメントラインの 契約概要

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3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	13,462	91.95%
金融機関	226	1.54%
その他の法人	385	2.63%
外国法人・外国個人	567	3.87%
合計	14,640	100.00%

投資口所有数 上位10社

2019年3月期末

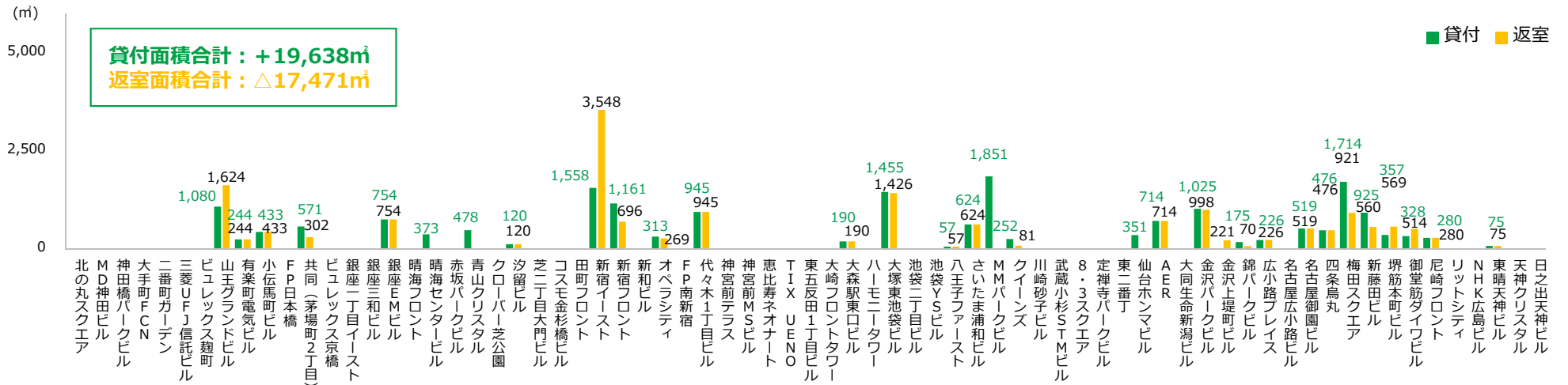
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	266,528	19.24%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	211,989	15.30%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	55,660	4.02%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	48,413	3.49%
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	47,307	3.42%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385771	18,230	1.32%
7 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,359	1.18%
9 株式会社中国銀行	16,021	1.16%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	15,978	1.15%
- 三井物産株式会社	3,200	0.23%

大口テナント／上位10社

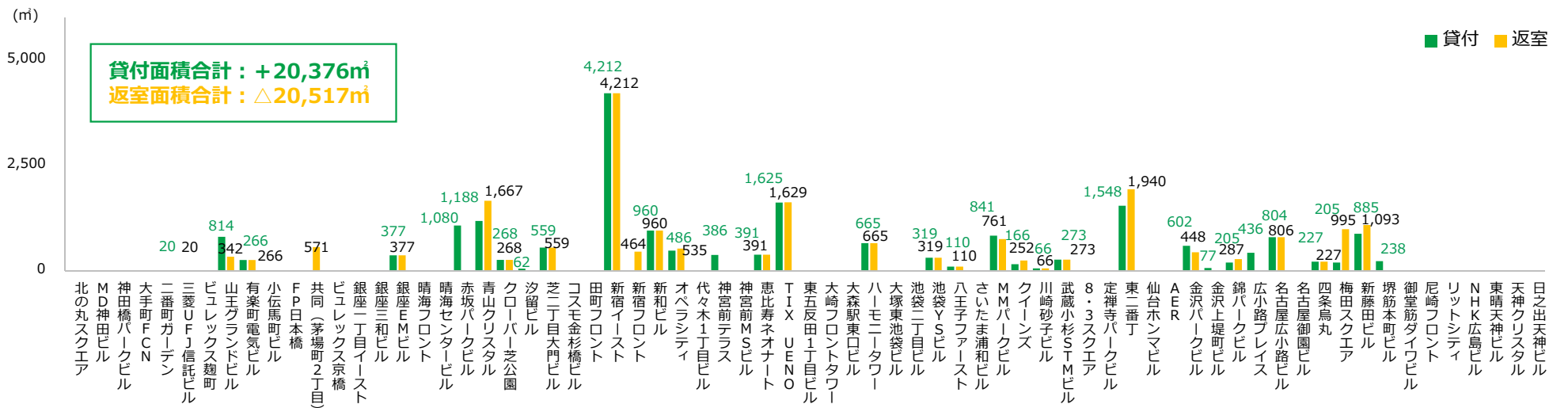
2019年3月期末					2018年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	4.0%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,581㎡	2.7%	2	22,581㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他2物件	21,493㎡	2.5%	3	21,672㎡	-179㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	13,438㎡	1.6%	6	11,879㎡	+1,558㎡
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%	5	13,403㎡	0㎡
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.2%	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3月期



2018年9月期



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2019年3月期末（実績）							2019年9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			
				'19/03期	'18/09期比	'19/03期	'18/09期比				'19/09期	'19/03期比	'19/09期	'19/03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	6,019	249	249	96.0%	-4.0%	
		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	19,982	552	483	97.3%	-2.4%	46	20,535	20,535	0	-552		100.0%	2.7%
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		11	4,697	4,306	390	390	91.7%	-8.3%	
	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	4,162	302	-268	93.2%	6.0%	9	4,464	4,464	0	-302		100.0%	6.8%
		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	-373	100.0%	1.8%	13	20,812	20,812	0		100.0%		
	港区	赤坂パークビル	44,999	44,999	0		100.0%		29	44,999	44,999	0		100.0%		
		青山クリスタル	4,898	4,898	0	-478	100.0%	9.8%	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	44,213	0		100.0%		37	44,213	44,213	0		100.0%		
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,606	0		100.0%		23	9,606	9,504	102	102	98.9%	-1.1%	
		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	34,247	2,014	2,014	94.4%	-5.6%	40	36,262	32,563	3,698	1,683	89.8%	-4.6%
	新宿フロント	15,705	15,705	0	-464	100.0%	3.0%	45	15,705	15,705	0		100.0%			
	新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		13	5,997	5,522	475	475	92.1%	-7.9%		
	オペラシティ	34,951	34,819	132	-44	99.6%	0.1%	99	34,939	34,644	295	162	99.2%	-0.4%		
	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	7,745	0		100.0%		
		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%		17	15,016	15,016	0		100.0%			
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%		26	7,706	7,642	64	64	99.2%	-0.8%		
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	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%			
	池袋 Y Sビル	5,932	5,932	0		100.0%		9	5,932	4,782	1,149	1,149	80.6%	-19.4%		

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2019年3月期末（実績）							2019年9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		
				'19/03期	'18/09期比	'19/03期	'18/09期比				'19/09期	'19/03期比	'19/09期	'19/03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	10,010	57	57	99.4%	-0.6%
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		19	4,510	4,243	266	266	94.1%	-5.9%
	横浜市	MMパークビル	38,426	38,426	0	-1,851	100.0%	4.8%	36	38,415	38,415	0		100.0%	
		クイーンズ	26,669	26,581	87	-170	99.7%	0.7%	50	26,669	26,506	162	75	99.4%	-0.3%
	川崎市	川崎砂子ビル	6,831	6,831	0		100.0%		14	6,831	6,831	0		100.0%	
		武蔵小杉STMビル	5,378	5,378	0		100.0%		27	5,378	5,349	28	28	99.5%	-0.5%
	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	2,518	0		100.0%		17	2,518	2,518	0		100.0%	
		東二番丁	20,526	19,997	529		97.4%		21	20,526	20,526	0	-529	100.0%	2.6%
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0	-351	100.0%	5.6%	28	6,234	6,234	0		100.0%	
		A E R	23,612	23,612	0		100.0%		65	23,612	23,612	0		100.0%	
	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	20,942	20,855	86	-27	99.6%	0.1%	85	20,942	20,702	239	152	98.9%	-0.7%
		金沢上堤町ビル	7,206	6,984	221	221	96.9%	-3.1%	27	7,213	7,121	91	-130	98.7%	1.8%
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,338	0	-104	100.0%	1.0%	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	21,401	21,359	41	-24	99.8%	0.1%	38	21,671	21,404	267	225	98.8%	-1.0%
		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	6,524	110	110	98.3%	-1.7%
	大阪市	梅田スクエア	10,374	10,374	0	-789	100.0%	7.6%	42	10,374	10,374	0		100.0%	
		新藤田ビル	28,403	28,403	0	-364	100.0%	1.3%	50	28,403	28,208	194	194	99.3%	-0.7%
		堺筋本町ビル	11,520	11,307	212	212	98.2%	-1.8%	23	11,520	11,520	0	-212	100.0%	1.8%
		御堂筋ダイワビル	20,450	20,263	186	186	99.1%	-0.9%	40	20,450	20,450	0	-186	100.0%	0.9%
	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	8,906	0		100.0%		27	8,906	8,622	284	284	96.8%	-3.2%
	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%		23	3,995	3,910	85	85	97.9%	-2.1%	
	天神クリスタル	5,964	5,964	0		100.0%		31	5,964	5,964	0		100.0%		
	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		490,837	487,834	3,002	869	99.4%	-0.2%	607	490,825	484,399	6,425	3,423	98.7%	-0.7%	
その他都市		365,064	363,488	1,576	-3,063	99.6%	0.8%	899	365,331	363,542	1,789	213	99.5%	-0.1%	
合計		855,902	851,323	4,578	-2,193	99.5%	0.3%	1,506	856,157	847,942	8,214	3,636	99.0%	-0.5%	

* 19年3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㎡ 98.8%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 98.5%、錦パークビル 954㎡ 95.1%。

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	賃貸事業							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			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				
北の丸スクエア	1,734	759	137	73	96	1	35	414	-	975	1,389	57	1,332
MD神田ビル	230	87	15	17	22	0	2	28	-	143	172	3	168
神田橋パークビル	120	40	1	-	17	0	2	18	-	79	98	9	88
大手町FCN	352	183	32	17	47	0	0	85	-	168	254	-	254
二番町ガーデン	481	235	59	24	55	0	10	83	-	246	330	8	321
三菱UFJ信託ビル	992	399	55	54	146	0	53	87	0	593	680	36	644
ビュレックス麹町	157	82	-	-	14	0	4	62	-	75	138	-	138
山王ランドビル	972	442	102	55	114	1	87	81	-	530	611	79	532
有楽町電気ビル	264	133	35	20	44	0	7	25	-	131	156	36	120
小伝馬町ビル	118	56	16	8	12	0	1	13	3	61	75	7	67
FP日本橋	391	116	29	20	-	0	1	64	-	275	339	-	339
共同(茅場町2丁目)	133	62	13	10	12	0	4	22	-	70	92	5	86
ビュレックス京橋	157	38	-	-	12	0	2	23	-	119	143	1	141
銀座一丁目イースト	184	96	15	8	11	0	4	56	-	88	145	-	145
銀座三和ビル	401	140	26	17	71	0	1	23	0	260	284	2	282
銀座EMビル	160	85	15	12	15	0	1	39	-	75	114	13	101
晴海フロント	1,222	672	125	98	77	1	11	357	-	550	908	10	897
晴海センタービル	586	375	69	41	48	0	3	210	-	211	421	9	412
赤坂パークビル	2,377	1,220	223	249	275	3	58	409	-	1,156	1,566	70	1,495
青山クリスタル	204	91	19	11	31	0	7	20	0	112	133	0	132
クローバー芝公園	114	56	9	7	6	0	11	22	-	57	80	-	80
汐留ビル	2,385	965	180	132	181	1	58	406	4	1,419	1,826	47	1,778
芝二丁目大門ビル	280	174	37	25	40	0	30	39	0	106	146	188	-42
コスモ金杉橋ビル	117	49	10	8	13	0	2	14	-	67	81	-	81
田町フロント	157	66	11	8	14	0	0	31	-	90	122	-	122
新宿イースト	1,360	553	101	99	62	2	2	284	0	806	1,091	21	1,070
新宿フロント	632	252	59	38	-	0	8	144	-	380	524	3	521
新和ビル	227	93	18	15	20	0	2	35	-	134	170	63	106
オペラシティ	1,605	1,117	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	488	非開示	222	非開示
FP南新宿	73	22	4	2	0	0	-	15	-	51	66	-	66
新宿南口PJ(底地)	111	21	-	-	21	-	-	-	-	89	89	-	89
代々木1丁目ビル	309	124	26	20	24	0	7	45	-	185	230	10	219
神宮前テラス	185	57	10	9	17	0	2	16	-	128	145	2	142
神宮前MSビル	295	147	21	23	50	0	9	40	-	148	189	4	185
渋谷クロスタワー(底地)	540	81	-	-	81	-	-	-	-	458	458	-	458
恵比寿ネオナート	482	217	49	25	37	1	10	91	-	264	356	21	335
TI XUENO	675	355	57	36	38	1	19	201	-	320	521	1	520
東五反田1丁目ビル	191	80	16	17	14	0	4	27	-	110	138	0	138
大崎フロントタワー	709	495	69	44	26	0	5	255	93	214	469	-	469
大森駅東口ビル	231	116	29	17	25	0	4	37	0	115	153	73	79
ハーモニータワー	485	266	145	-	56	0	12	50	-	219	269	-	269
大塚東池袋ビル	197	113	24	23	12	0	10	41	-	84	126	56	70
池袋二丁目ビル	69	35	8	5	5	0	8	8	-	33	41	8	33
池袋YSビル	194	82	17	17	15	0	0	30	-	112	143	9	133

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								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			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				
八王子ファースト	241	123	51	2	26	0	8	33	-	117	151	6	145
さいたま浦和ビル	114	57	16	8	9	0	5	17	-	57	74	3	71
MMパークビル	1,232	698	139	158	79	1	24	294	0	534	828	9	819
クイーンズ	1,019	661	203	106	112	3	15	213	6	358	571	303	267
川崎砂子ビル	156	80	23	15	13	0	4	23	0	75	99	7	91
武蔵小杉S T Mビル	165	82	21	2	12	0	19	27	-	83	110	0	109
8・3スクエア	327	208	29	54	22	0	31	70	-	119	189	0	189
定禅寺パークビル	65	44	9	7	6	0	7	11	-	21	33	2	30
東二番丁	560	284	77	52	40	0	10	103	-	275	378	2	376
仙台ホンマビル	132	80	18	14	16	0	13	18	-	51	69	2	67
A E R	662	323	88	57	63	0	1	111	0	339	450	-	450
大同生命新潟ビル	12	8	2	-	-	0	-	6	-	4	10	-	10
金沢パークビル	499	318	99	57	65	1	19	75	0	180	255	190	65
金沢上堤町ビル	130	89	17	13	10	0	1	45	-	40	86	0	85
錦パークビル	286	185	54	22	24	0	19	55	6	101	156	52	104
広小路プレイス	387	176	37	30	34	0	0	73	-	211	284	2	281
名古屋広小路ビル	566	386	87	44	62	1	24	166	0	179	345	39	305
名古屋御園ビル	71	57	12	5	6	0	3	30	-	13	44	9	34
四条烏丸	209	106	28	13	11	0	2	50	-	103	154	6	148
梅田スクエア	424	241	62	26	48	0	34	67	0	183	250	171	78
新藤田ビル	716	508	96	69	75	1	24	240	0	207	448	106	341
堺筋本町ビル	233	134	41	26	35	0	3	26	0	98	125	1	123
御堂筋ダイヤビル	545	294	64	41	76	1	21	89	0	251	341	185	155
尼崎フロント	455	228	67	23	26	0	7	102	-	226	329	16	313
リットシティ	230	123	26	16	16	1	4	58	-	106	164	-	164
N H K 広島ビル	262	195	50	24	23	0	21	50	24	67	117	87	29
東晴天神ビル	85	40	13	7	7	0	1	11	-	44	55	3	52
天神クリスタル	158	130	23	17	19	0	6	63	-	28	92	-	92
日之出天神ビル	184	82	21	17	14	0	7	21	-	101	123	25	97
合計	33,022	16,819	3,691	2,493	3,021	50	979	6,400	181	16,202	22,603	2,325	20,278

* 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	2018年9月期					2019年3月期					増減						取得価格	'19/03期末簿価	'19/03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%	2,797	3.00%	3.40%	85,200	3.20%	2,796	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	81,555	71,270	13,929
MD神田ビル	8,410	3.60%	311	3.40%	3.80%	8,420	3.60%	311	3.40%	3.80%	10	0.1%	-	-	-	-	9,520	8,656	-236
神田橋パークビル	4,700	3.50%	168	3.30%	3.70%	4,710	3.50%	169	3.30%	3.70%	10	0.2%	-	-	-	-	4,810	4,445	264
大手町FCN	20,300	2.80%	584	2.50%	2.90%	20,100	2.80%	579	2.50%	2.90%	-200	-1.0%	-	-0.8%	-	-	15,462	14,850	5,249
二番町ガーデン	19,000	3.70%	724	3.50%	3.90%	19,100	3.70%	726	3.50%	3.90%	100	0.5%	-	0.3%	-	-	14,700	12,238	6,861
三菱UFJ信託ビル	55,600	2.70%	1,526	2.40%	2.80%	55,600	2.70%	1,527	2.40%	2.80%	-	-	-	-	-	-	44,700	28,720	26,879
ビュレックス麹町	7,520	3.50%	270	3.30%	3.70%	7,520	3.50%	271	3.30%	3.70%	-	-	-	-	-	-	7,000	5,457	2,062
山王グランドビル	33,200	3.60%	1,214	3.30%	3.70%	33,200	3.60%	1,210	3.30%	3.70%	-	-	-	-0.3%	-	-	20,900	21,249	11,950
有楽町電気ビル	8,670	3.30%	292	3.10%	3.50%	8,680	3.30%	293	3.10%	3.50%	10	0.1%	-	0.2%	-	-	7,200	7,677	1,002
小伝馬町ビル	2,940	4.00%	122	3.80%	4.20%	2,960	4.00%	123	3.80%	4.20%	20	0.7%	-	-	-	-	3,173	2,734	225
F P日本橋	18,600	3.30%	620	3.00%	3.40%	19,300	3.20%	623	2.90%	3.30%	700	3.8%	-0.10%	0.6%	-0.10%	-0.10%	17,560	17,702	1,597
共同(茅場町2丁目)	5,030	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,060	3.70%	191	3.50%	3.90%	30	0.6%	-	-	-	-	4,410	4,152	907
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	4,387	3,352
銀座一丁目イースト	7,780	3.40%	272	3.20%	3.60%	7,790	3.50%	280	3.30%	3.70%	10	0.1%	0.10%	2.9%	0.10%	0.10%	6,459	6,242	1,547
銀座三和ビル	18,700	2.70%	510	2.70%	2.70%	18,700	2.70%	511	2.70%	2.70%	-	-	-	0.2%	-	-	16,830	17,161	1,538
銀座EMビル	6,530	3.40%	231	3.20%	3.60%	6,550	3.40%	231	3.20%	3.60%	20	0.3%	-	-	-	-	7,999	7,359	-809
晴海フロント	40,500	4.00%	1,637	3.80%	4.20%	40,700	3.90%	1,610	3.70%	4.10%	200	0.5%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%	31,300	27,377	13,322
晴海センタービル	20,300	4.00%	842	3.80%	4.20%	20,400	4.00%	845	3.80%	4.20%	100	0.5%	-	0.3%	-	-	26,800	21,818	-1,418
赤坂パークビル	76,000	3.30%	2,569	3.10%	3.50%	76,700	3.30%	2,589	3.10%	3.50%	700	0.9%	-	0.8%	-	-	60,800	59,154	17,545
青山クリスタル	9,230	3.30%	314	3.10%	3.50%	9,240	3.30%	313	3.10%	3.50%	10	0.1%	-	-0.3%	-	-	7,680	7,036	2,203
クローバー芝公園	4,740	3.90%	186	3.60%	4.00%	4,850	3.80%	186	3.50%	3.90%	110	2.3%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	4,500	4,491	358
汐留ビル	122,000	3.30%	4,147	3.10%	3.50%	122,000	3.30%	4,152	3.10%	3.50%	-	-	-	0.1%	-	-	106,930	101,678	20,321
芝二丁目大門ビル	7,080	3.90%	292	3.70%	4.10%	7,300	3.90%	301	3.70%	4.10%	220	3.1%	-	3.2%	-	-	4,859	5,311	1,988
コスモ金杉橋ビル	3,340	3.90%	135	3.70%	4.10%	3,430	3.90%	140	3.70%	4.10%	90	2.7%	-	3.0%	-	-	2,808	2,518	911
田町フロント	6,720	3.50%	240	3.30%	3.70%	6,920	3.40%	240	3.20%	3.60%	200	3.0%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	6,210	6,178	741
新宿イースト	60,500	3.80%	2,313	3.40%	3.90%	62,500	3.70%	2,319	3.30%	3.80%	2,000	3.3%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	55,220	52,281	10,218
新宿フロント	25,800	3.70%	968	3.40%	3.90%	26,500	3.60%	969	3.30%	3.80%	700	2.7%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	25,025	24,991	1,508
新和ビル	8,080	3.60%	298	3.40%	3.80%	8,370	3.60%	309	3.40%	3.80%	290	3.6%	-	3.7%	-	-	7,830	7,799	570
オペラシティ	36,100	3.60%	1,376	3.40%	3.80%	36,200	3.60%	1,378	3.40%	3.80%	100	0.3%	-	0.2%	-	-	31,776	27,984	8,215
新宿南口PJ(底地)	5,500	-	170	3.55%	-	5,500	-	170	3.60%	-	-	-	-	-	0.05%	-	5,500	5,572	-72
代々木1丁目ビル	12,300	3.40%	429	3.20%	3.60%	12,600	3.40%	437	3.20%	3.60%	300	2.4%	-	1.9%	-	-	8,700	6,821	5,778
神宮前テラス	7,300	3.50%	261	3.30%	3.70%	7,300	3.50%	261	3.30%	3.70%	-	-	-	-	-	-	4,885	4,868	2,431
神宮前MSビル	10,600	3.20%	349	3.00%	3.40%	10,700	3.20%	353	3.00%	3.40%	100	0.9%	-	1.2%	-	-	12,200	10,642	57
渋谷クロスタワー(底地)	39,000	-	908	2.60%	-	39,200	-	908	2.60%	-	200	0.5%	-	-	-	-	26,524	27,186	12,013
恵比寿ネオオナート	18,800	3.40%	662	3.20%	3.60%	18,800	3.40%	667	3.20%	3.60%	-	-	-	0.7%	-	-	14,612	13,973	4,826
TIXUENO	25,700	3.70%	973	3.50%	3.90%	25,900	3.70%	978	3.50%	3.90%	200	0.8%	-	0.6%	-	-	22,000	19,143	6,756
東五反田1丁目ビル	6,700	3.70%	250	3.40%	3.80%	6,730	3.70%	251	3.40%	3.80%	30	0.4%	-	0.4%	-	-	5,500	4,342	2,387
大崎フロントタワー	17,100	3.90%	944	3.70%	4.10%	17,200	3.80%	940	3.60%	4.00%	100	0.6%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	12,300	8,613	8,586
大森駅東口ビル	5,990	4.30%	264	4.10%	4.50%	6,010	4.30%	265	4.10%	4.50%	20	0.3%	-	0.5%	-	-	5,123	4,773	1,236
ハーモニータワー	14,500	3.90%	587	3.70%	4.10%	14,600	3.90%	588	3.70%	4.10%	100	0.7%	-	-	-	-	11,120	9,839	4,760
大塚東池袋ビル	4,590	4.80%	219	4.50%	4.90%	4,710	4.80%	226	4.50%	4.90%	120	2.6%	-	3.2%	-	-	3,541	3,388	1,321
池袋二丁目ビル	1,830	4.30%	81	4.10%	4.50%	1,830	4.30%	81	4.10%	4.50%	-	-	-	0.2%	-	-	1,728	1,554	275
池袋YSビル	5,500	4.10%	233	3.90%	4.30%	5,500	4.10%	233	3.90%	4.30%	-	-	-	-0.1%	-	-	4,500	4,043	1,456

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2018年9月期					2019年3月期					価格	価格 増減率	増減				取得価格	'19/03期末 簿価	'19/03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				還元 利回り	査定CF 増減率	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					割引率	最終還元 利回り			
八王子ファースト	5,050	4.70%	248	4.50%	4.90%	5,060	4.70%	248	4.50%	4.90%	10	0.2%	-	-	-	-	5,679	4,854	205
さいたま浦和ビル	2,480	4.70%	119	4.50%	4.90%	2,640	4.70%	127	4.50%	4.90%	160	6.5%	-	6.5%	-	-	2,574	2,460	179
MMパークビル	40,400	4.10%	1,694	3.90%	4.30%	40,400	4.10%	1,691	3.90%	4.30%	-	-	-	-0.2%	-	-	37,400	31,152	9,247
クイーンズ	22,500	4.00%	911	3.70%	4.30%	22,100	3.90%	878	3.60%	4.20%	-400	-1.8%	-0.10%	-3.6%	-0.10%	-0.10%	17,200	16,341	5,758
川崎砂子ビル	3,170	4.60%	147	4.40%	4.80%	3,200	4.60%	147	4.40%	4.80%	30	0.9%	-	0.4%	-	-	3,375	2,870	329
武蔵小杉STMビル	4,580	4.50%	207	4.30%	4.70%	4,580	4.50%	207	4.30%	4.70%	-	-	-	-	-	-	4,000	3,764	815
8・3スクエア	9,160	4.70%	446	4.50%	4.90%	9,530	4.70%	467	4.50%	4.90%	370	4.0%	-	4.5%	-	-	7,100	5,756	3,773
定禅寺パークビル	1,030	5.40%	57	5.20%	5.60%	1,030	5.40%	57	5.20%	5.60%	-	-	-	0.1%	-	-	1,000	982	47
東二番丁	14,000	4.90%	690	4.70%	5.10%	14,100	4.80%	680	4.60%	5.00%	100	0.7%	-0.10%	-1.3%	-0.10%	-0.10%	9,950	8,762	5,337
仙台ホンマビル	2,620	5.10%	135	4.90%	5.30%	2,640	5.10%	135	4.90%	5.30%	20	0.8%	-	0.1%	-	-	3,174	2,839	-199
AER	20,000	4.10%	846	3.90%	4.30%	20,200	4.10%	850	3.90%	4.30%	200	1.0%	-	0.6%	-	-	18,640	18,197	2,002
金沢パークビル	6,000	5.60%	361	5.40%	5.80%	6,040	5.60%	357	5.40%	5.80%	40	0.7%	-	-1.0%	-	-	4,580	4,437	1,602
金沢上堤町ビル	3,110	5.50%	177	5.30%	5.70%	3,140	5.50%	178	5.30%	5.70%	30	1.0%	-	0.7%	-	-	2,780	2,584	555
錦パークビル	5,300	4.80%	263	4.60%	5.00%	5,190	4.80%	254	4.60%	5.00%	-110	-2.1%	-	-3.5%	-	-	5,975	5,071	118
広小路プレイス	11,500	4.10%	479	3.90%	4.30%	12,500	4.00%	508	3.80%	4.20%	1,000	8.7%	-0.10%	6.2%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,890	4,609
名古屋広小路ビル	13,000	4.50%	609	4.30%	4.70%	13,100	4.50%	617	4.30%	4.70%	100	0.8%	-	1.4%	-	-	14,533	15,406	-2,306
名古屋御園ビル	1,460	4.80%	73	4.60%	5.00%	1,470	4.80%	73	4.60%	5.00%	10	0.7%	-	0.1%	-	-	1,865	1,455	14
四条烏丸	5,630	4.70%	268	4.50%	4.90%	5,980	4.60%	278	4.40%	4.80%	350	6.2%	-0.10%	4.0%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,839	2,140
梅田スクエア	16,900	3.70%	649	3.50%	3.90%	17,000	3.70%	651	3.50%	3.90%	100	0.6%	-	0.2%	-	-	15,523	15,782	1,217
新藤田ビル	19,700	4.20%	853	4.00%	4.40%	19,700	4.20%	853	4.00%	4.40%	-	-	-	0.1%	-	-	24,000	21,679	-1,979
堺筋本町ビル	3,470	4.50%	159	4.30%	4.70%	3,580	4.50%	165	4.30%	4.70%	110	3.2%	-	3.9%	-	-	4,164	3,621	-41
御堂筋ダイヤビル	14,900	3.90%	620	3.70%	4.10%	14,900	3.90%	618	3.70%	4.10%	-	-	-	-0.4%	-	-	14,314	13,789	1,110
尼崎フロント	10,100	5.40%	550	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	549	5.20%	5.60%	-	-	-	-0.2%	-	-	9,300	8,527	1,572
リットシティ	4,160	5.50%	230	5.30%	5.70%	4,160	5.50%	230	5.30%	5.70%	-	-	-	-0.1%	-	-	4,094	2,591	1,568
NHK広島ビル	3,210	5.40%	175	5.30%	5.60%	3,370	5.40%	187	5.30%	5.60%	160	5.0%	-	6.6%	-	-	2,770	2,938	431
東晴天神ビル	1,460	5.10%	76	5.00%	5.30%	1,560	5.10%	82	5.00%	5.30%	100	6.8%	-	8.1%	-	-	1,550	1,353	206
天神クリスタル	3,050	4.70%	150	4.60%	4.90%	3,070	4.70%	150	4.60%	4.90%	20	0.7%	-	0.1%	-	-	5,000	3,842	-772
日之出天神ビル	4,480	4.70%	210	4.50%	4.70%	4,480	4.70%	210	4.50%	4.70%	-	-	-	-	-	-	3,657	3,380	1,099
71物件合計	1,158,140		43,186			1,167,140		43,302			9,000	0.8%		0.3%			1,014,667	923,865	243,274
F P南新宿						9,420	3.30%	313	3.00%	3.40%							9,250	9,342	77
大同生命新潟ビル						1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%							1,770	1,849	10
73物件合計						1,178,420		43,717									1,025,687	935,057	243,362

物件鑑定評価額推移

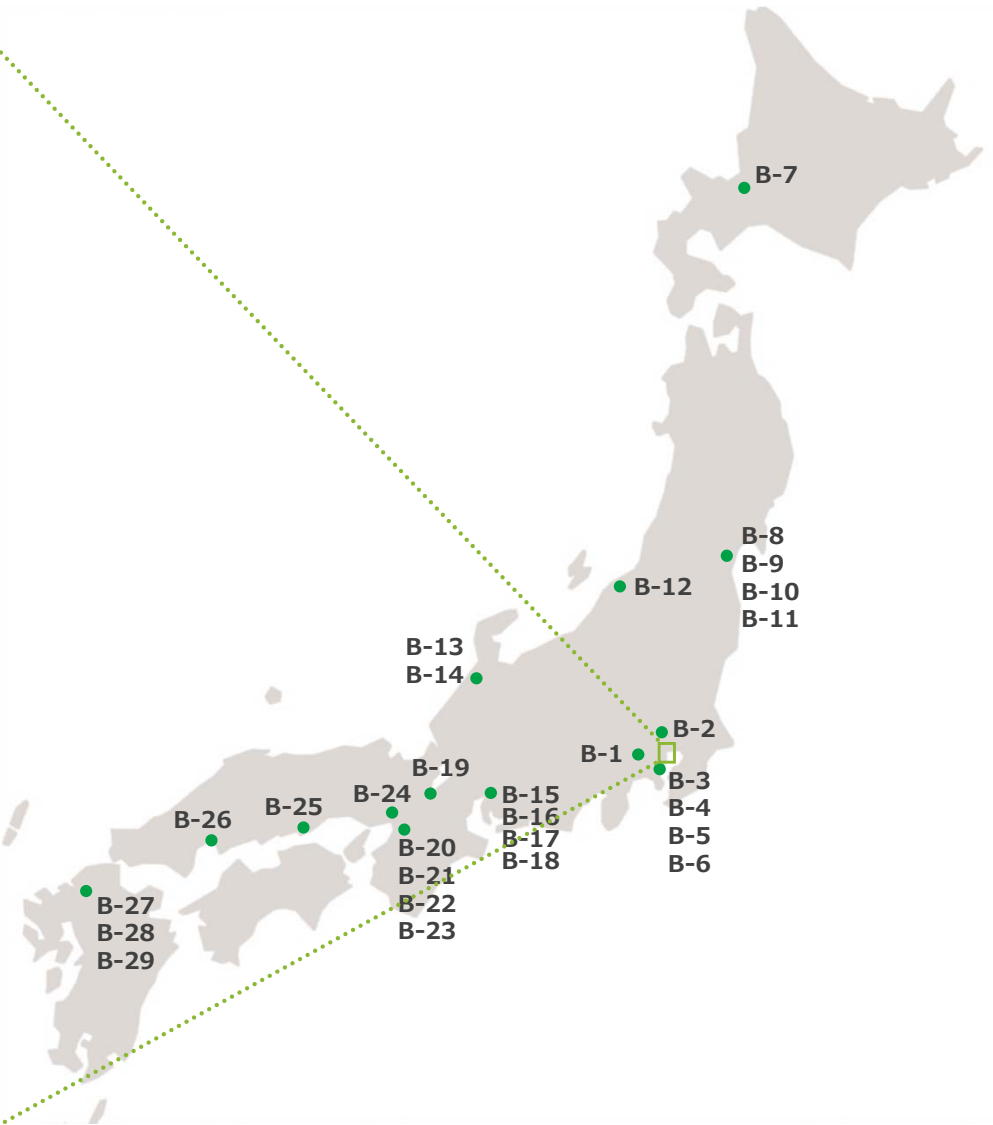
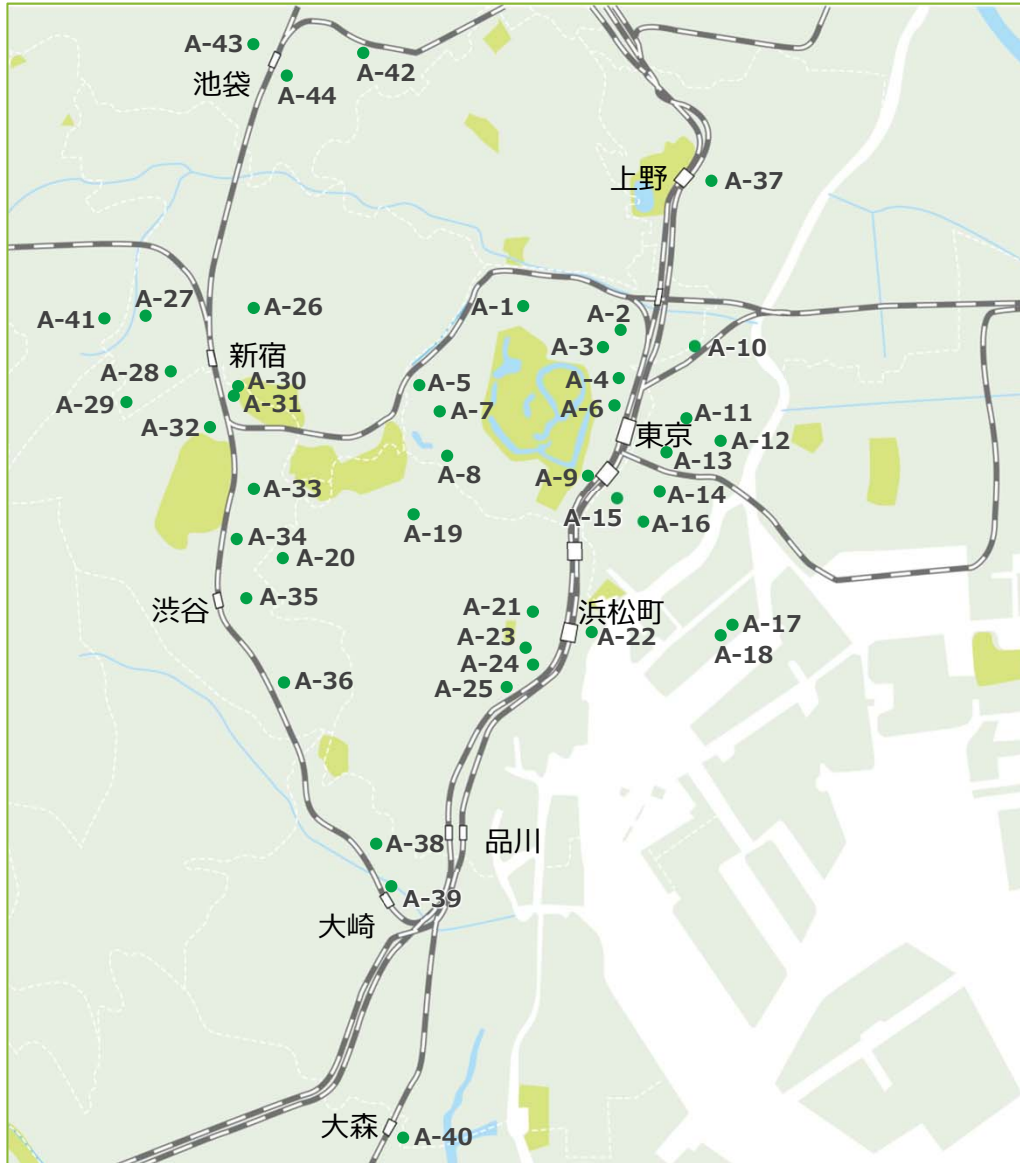
(百万円)

		'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		4,958	6,172	6,857	7,307	8,004	8,552	10,388	12,138	15,807	16,688	18,638	19,666	23,740	24,929	24,529	23,373	23,309	22,846	23,565	23,243
直接還元法還元利回り		7.2%	6.9%	6.6%	6.5%	6.2%	5.6%	5.3%	5.1%	4.7%	4.7%	4.5%	4.4%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	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%
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
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
直接還元法査定CF		25,513	26,339	28,265	28,584	30,365	30,216	30,241	30,210	30,171	30,141	29,687	29,764	29,834	30,051	30,147
直接還元法還元利回り		4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	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
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
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%
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
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
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	505,582円	523,432円	535,088円	544,768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
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

* 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 菱進銀座イーストミラービル	
	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 (仮称) 新宿南口プロジェクト (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



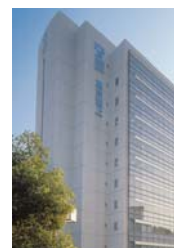
建物延床面積	6,460㎡
取得日	'04/11/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/07
PML値	2.6%
基準階面積	664㎡

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	100.0%
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-09 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 仙台本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	第一ビルディング
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 名古屋広小路ビルディング



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ASHリテーズ
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外向派遣
- 利益相反防止機能**
 - 外部専門家を含むコンプライアンス委員会（外部専門家の賛成は必須）による、利益相反防止機能を保有

2 オフィスビル特化型の大型投資法人 (73物件、取得価格合計1兆256億円)

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

	'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

	'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/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

	'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

	'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/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

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
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

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
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%

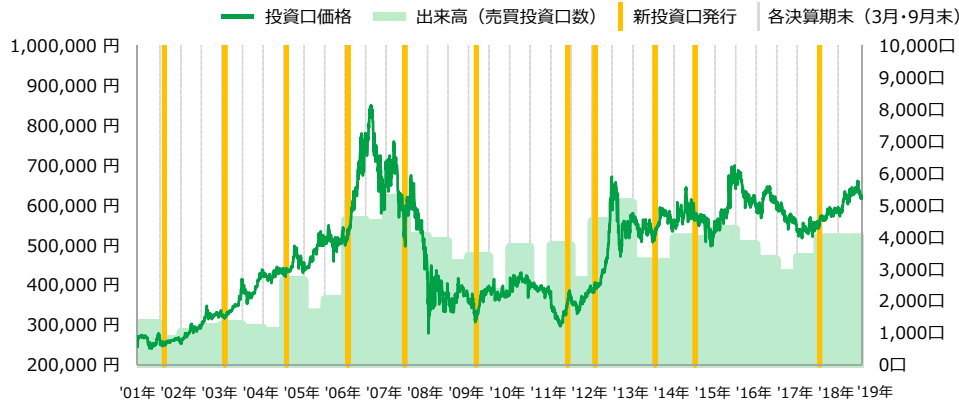
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904
分配金連動報酬	363	375	398	392
取得報酬	52	215	125	55
譲渡報酬	0	50	3	0
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期
期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期
NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
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%	-
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%

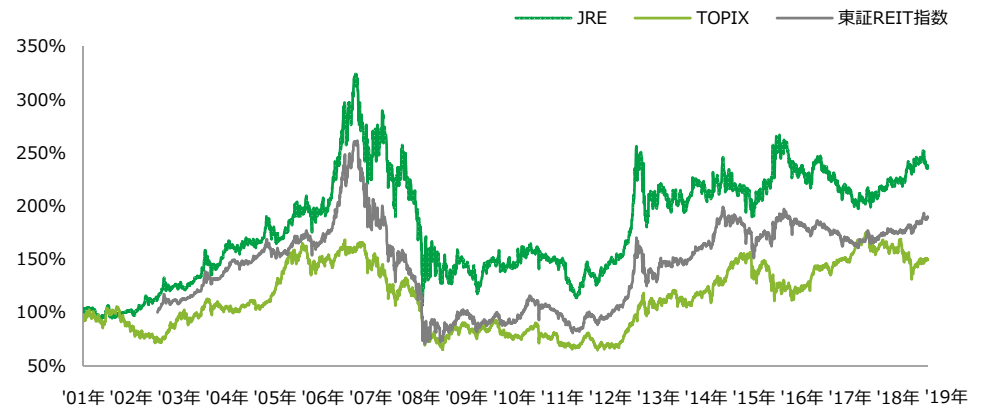
投資口価格の推移①

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: プルムバーク

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4月26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4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2月時点。
* 3-4月中は2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

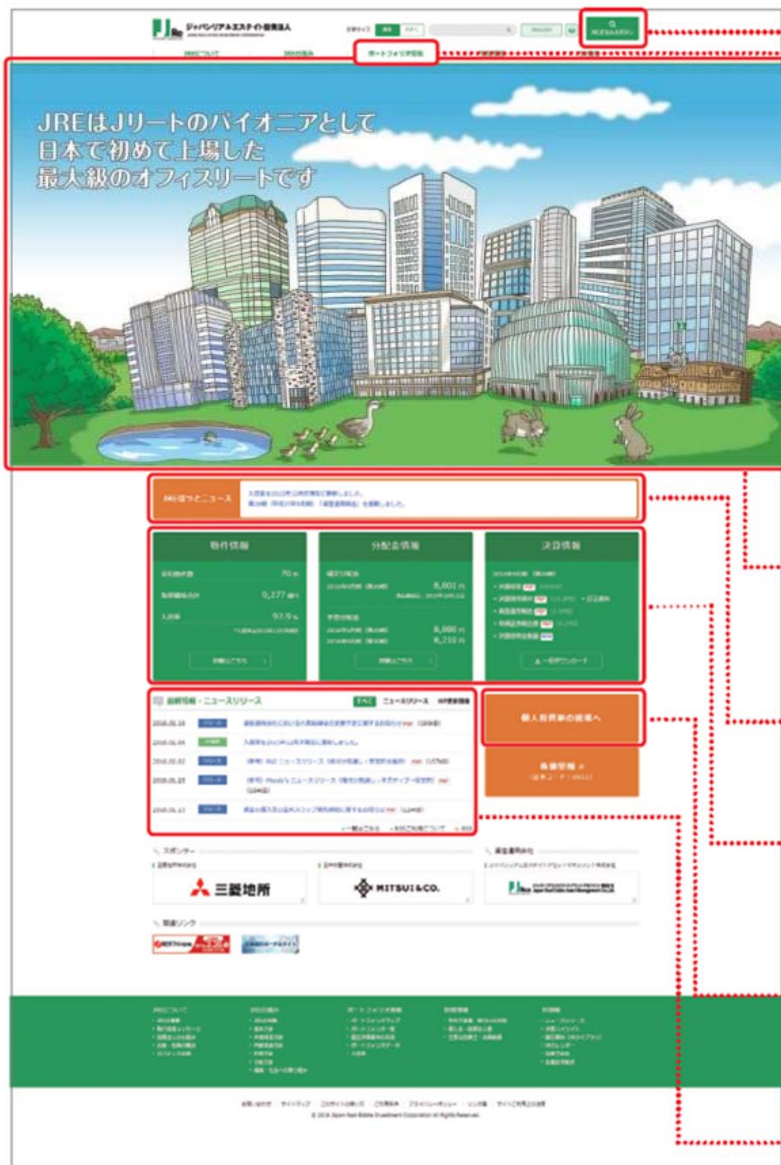
トータルリターンの推移 (2019年4月26日現在)



* 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。
* 日次ベースで2001年9月10日から2019年4月26日時点まで記載。
* トータルリターン = ((配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1) × 100
* 出所: プルムバーク

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。

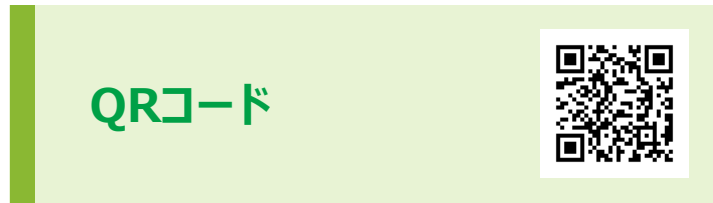
個人投資家の皆様へ

「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/>



本資料において使用する用語について

- 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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約(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。
- 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)。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「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。
- 「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。
- 「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
- 「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)
- 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額(7,999,422,762円)を記載。2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象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、旧日本ブラスウィックビルの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。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。
- 「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。
- 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)。
- 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	フロントブレイス南新宿	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	(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)	新宿南口 P J (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)	名古屋広小路ブレイス	広小路ブレイス
フロントブレイス日本橋	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 T O W E R U E N O	T I X U E N O	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
菱進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	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
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	尼崎フロントビル	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	リットシティビル	リットシティ
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。