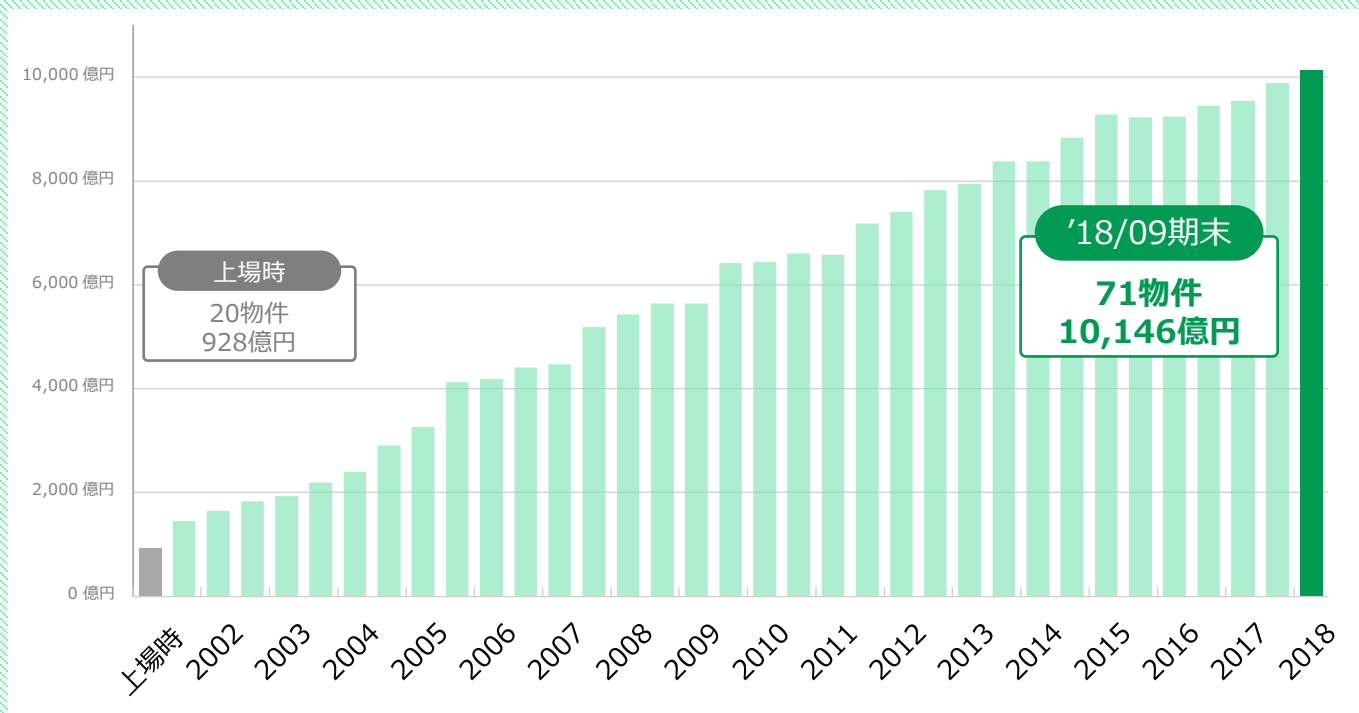


## 5 ポートフォリオ情報

---

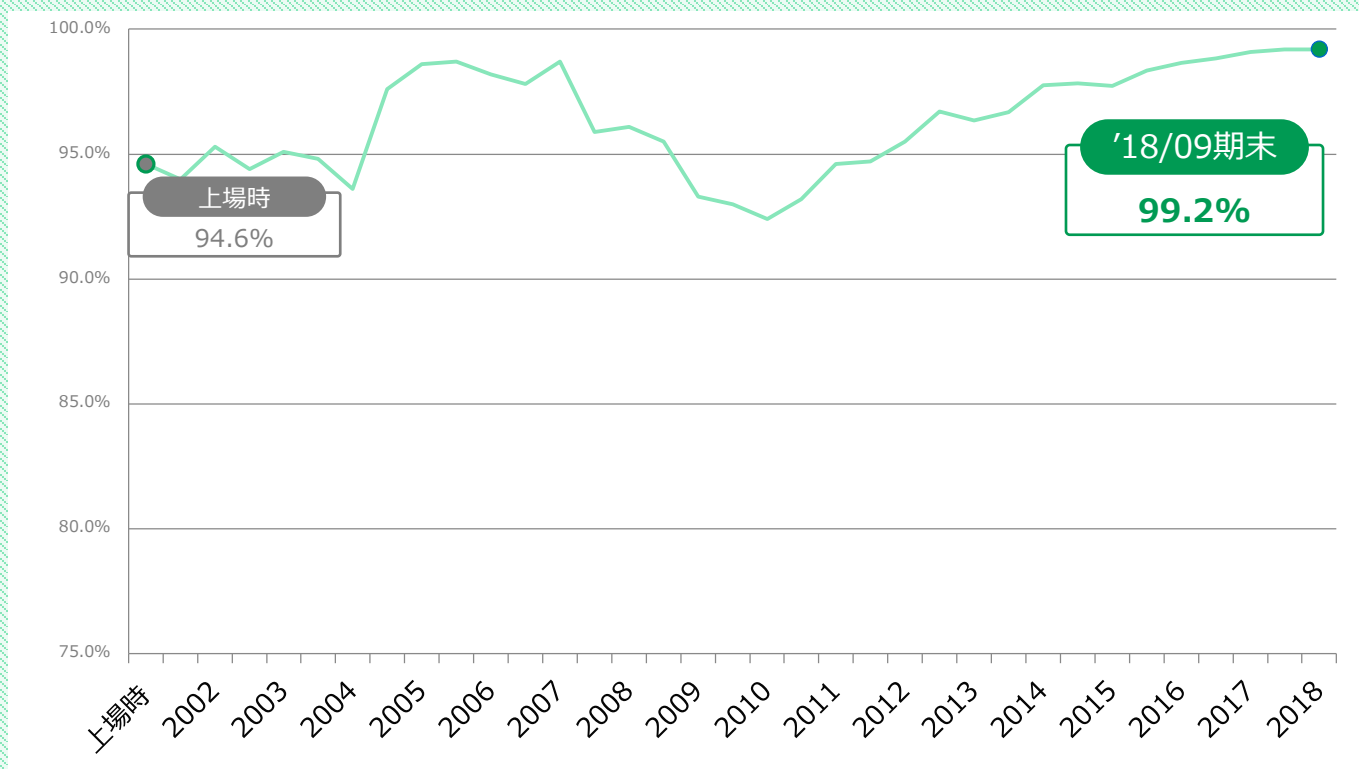
# 資産規模と入居率

## 資産規模



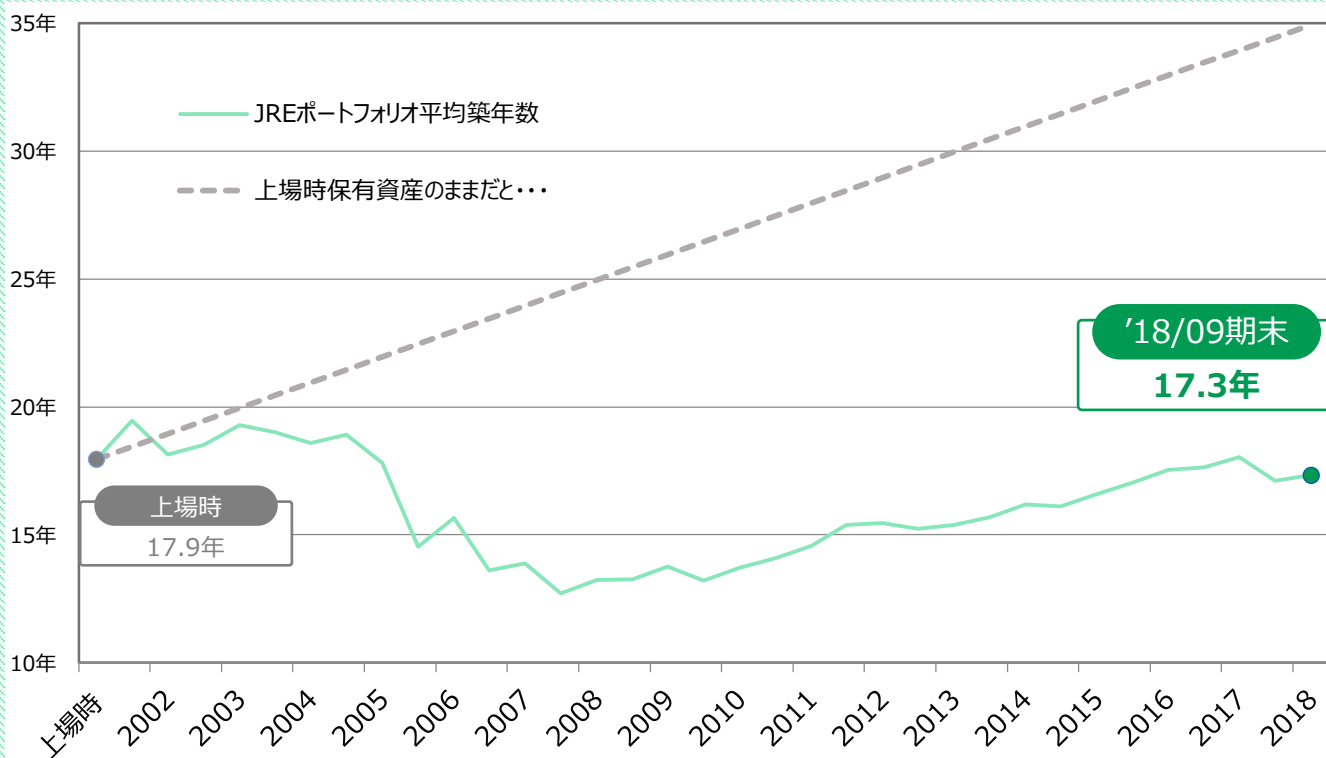
\*上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。

## 入居率

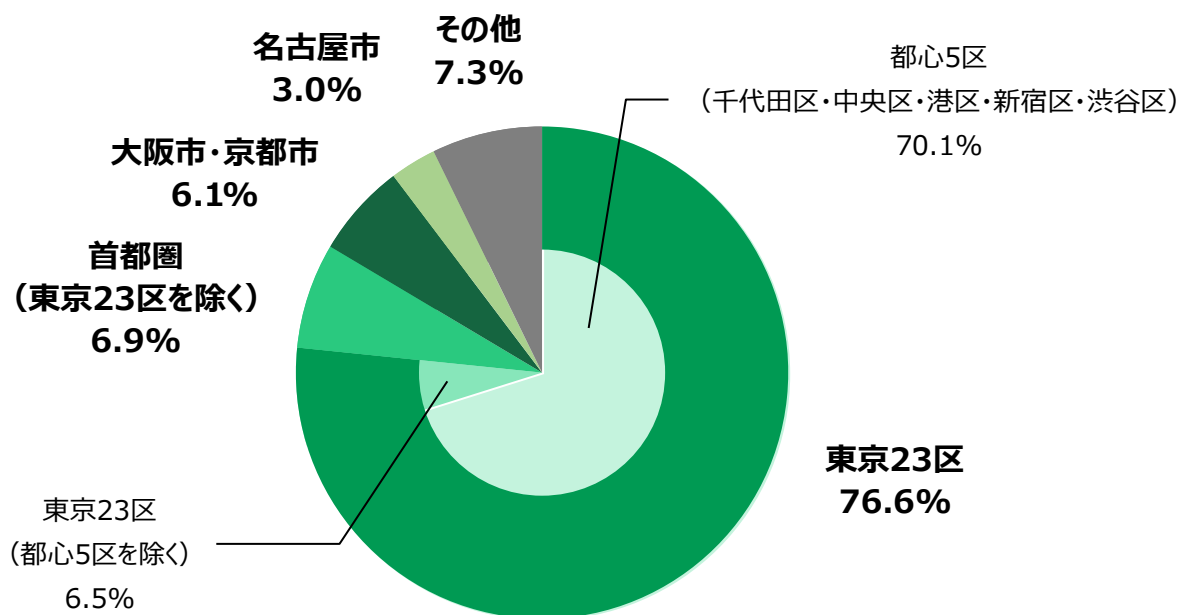


# 築年数の推移と地域分散

## 築年数



## 地域分散



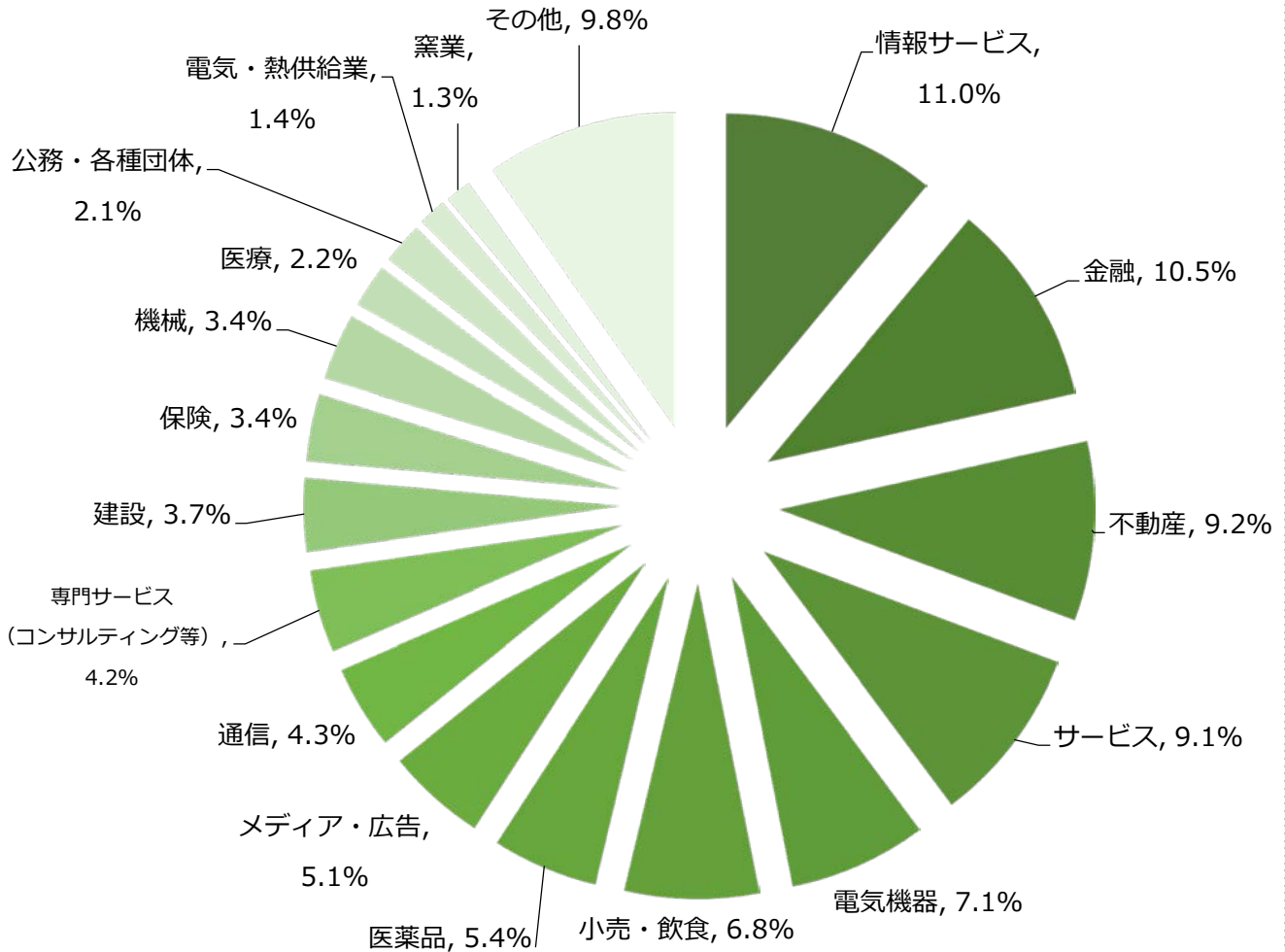
\* 取得価格ベース

\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県を指す。

# テナント業種分散・テナント数推移

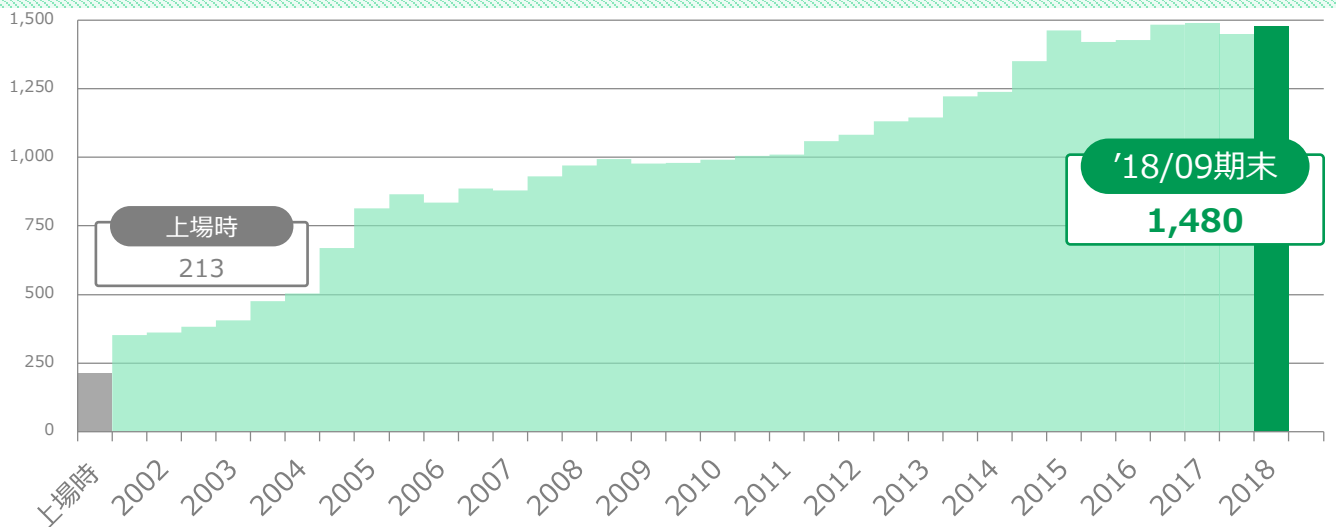
## テナントの業種分散

'18年9月期末現在69物件 賃貸面積ベース  
新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている



## テナント数

\*同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出



# 大口テナント一覧 及び 割合

## 大口テナント／上位10社

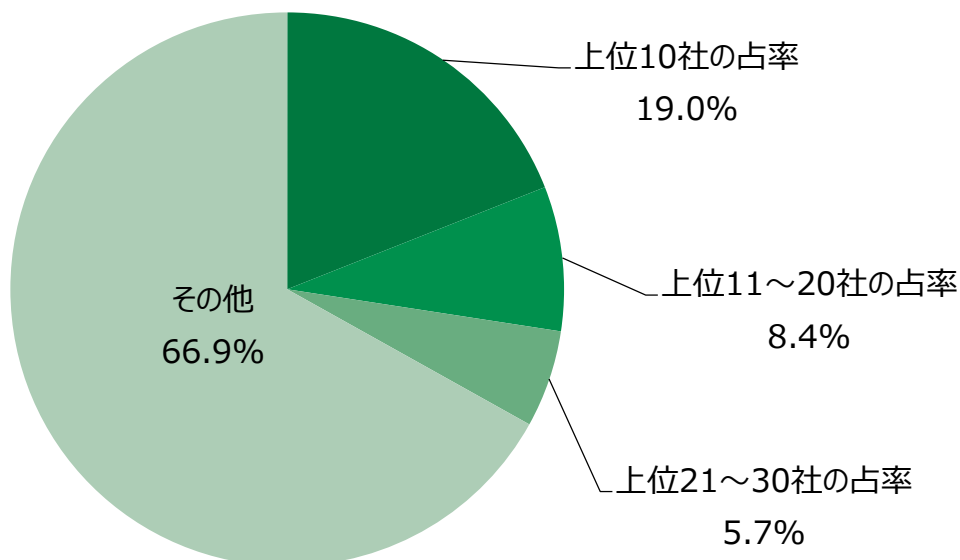
‘18年9月期末現在69物件 賃貸面積ベース  
新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている

‘18/09期末					‘18/03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 (注)	北の丸スクエア 他3物件	22,581	2.7%	2	22,305	275
3	非開示 (注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,672	2.6%	3	21,672	0
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	16,243	1.9%	4	16,243	0
5	(株) 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
6	(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	11,879	1.4%	6	11,321	558
7	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	7	10,598	0
8	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,246	1.2%	8	10,246	0
9	TOTO (株)	汐留ビル 他1物件	9,694	1.2%	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
11	A社		9,316	1.1%	11	9,316	0
12	B社		8,774	1.0%	12	8,774	0
13	C社		8,567	1.0%	13	8,567	0
14	D社		7,156	0.9%	18	6,196	960
15	E社		6,880	0.8%	14	6,880	0

(注) テナントの要望により非開示。

## 大口テナントの割合

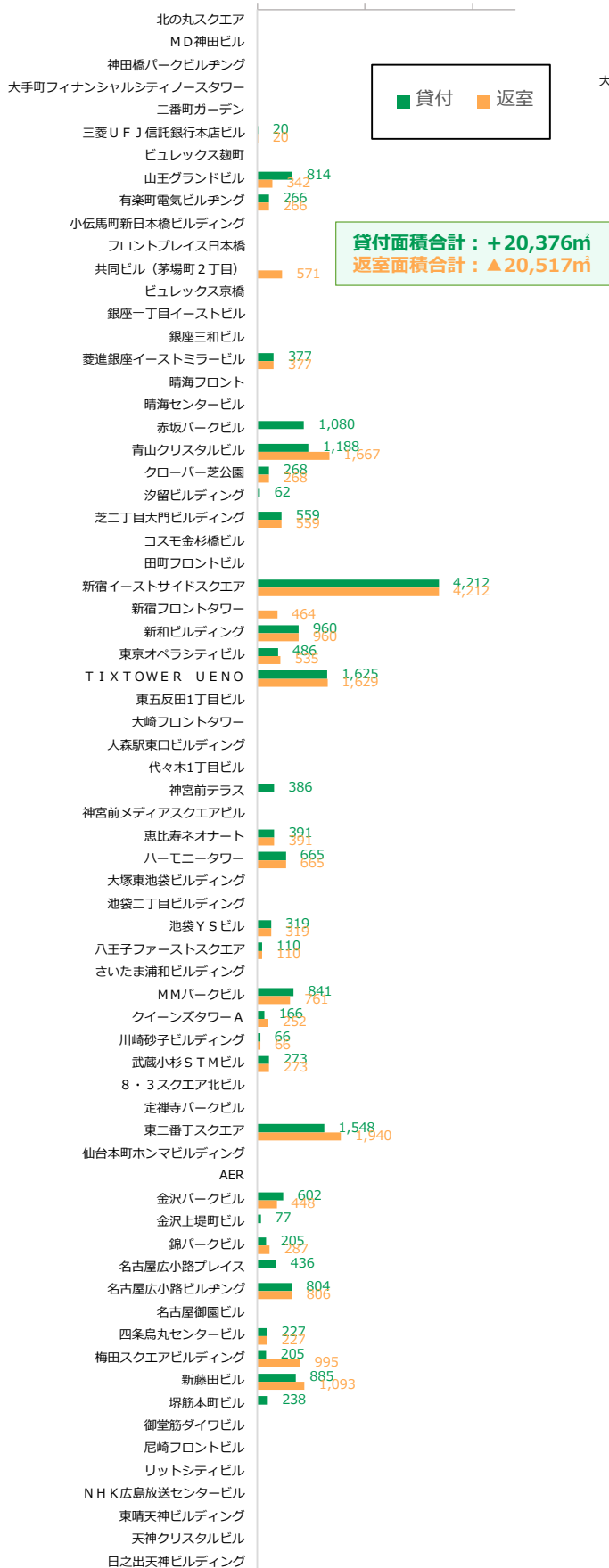
‘18年9月期末現在69物件 賃貸面積ベース  
新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている



# ビル別テナント貸付・返室状況

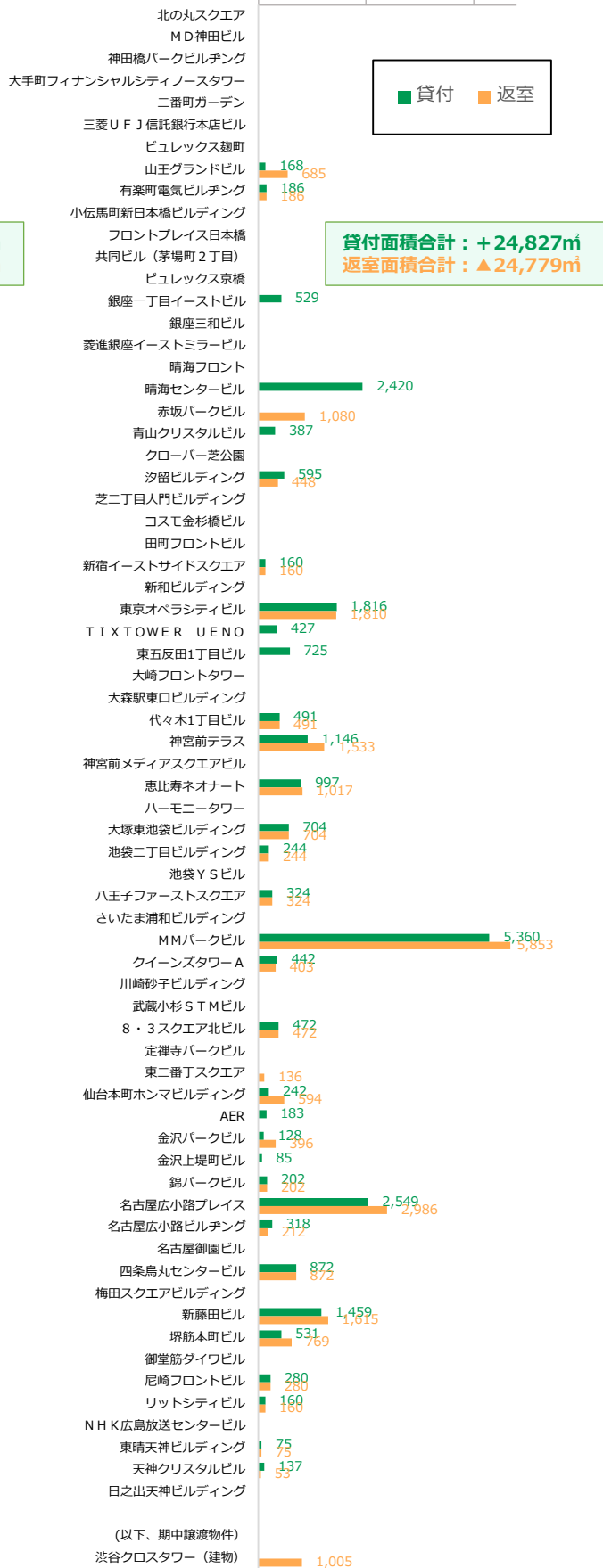
'18年9月期

0 2,500 5,000 (㎡)



'18年3月期

0 2,500 5,000 (㎡)



# '18年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）

(面積：㎡)

地域区分	名称	'18/09期末（実績）						'19/03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			
				'18/09	'18/03比	'18/09	'18/03比				'19/03	'18/09比	'19/03	'18/09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%		
		MD神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町FCN	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UFJ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	20,595	20,526	68	-542	99.7%	2.7%	43	20,595	19,666	928	859	95.5%	-4.2%	
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		12	4,697	4,697	0		100.0%		
		中央区	小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%		11	3,897	3,785	111	111	97.1%	-2.9%
		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	3,893	571	571	87.2%	-12.8%	9	4,464	4,162	302	-268	93.2%	6.0%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%		
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%		
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,326	0		100.0%		
		銀座EM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	20,439	373		98.2%		12	20,812	20,812	0	-373	100.0%	1.8%	
	港区	赤坂パークビル	44,999	44,999	0	-1,080	100.0%	2.4%	29	44,999	44,999	0		100.0%		
		青山クリスタル	4,898	4,419	478	478	90.2%	-9.8%	7	4,898	4,898	0	-478	100.0%	9.8%	
		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	-62	100.0%	0.1%	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	9,606	0		100.0%		
		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	36,237	36,237	0		100.0%		41	36,237	36,237	0		100.0%	
		新宿フロント	15,705	15,240	464	-	97.0%	-	43	15,705	15,705	0	-464	100.0%	3.0%	
		新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		13	5,997	5,997	0		100.0%		
		オペラシティ	34,951	34,775	176	49	99.5%	-0.1%	99	34,951	34,696	255	78	99.3%	-0.2%	
	台東区	TIX UENO	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	7,706	0		100.0%		
	渋谷区	代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%		
		神宮前テラス	3,147	3,147	0	-386	100.0%	12.3%	6	3,147	3,147	0		100.0%		
		神宮前MS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%		
	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	7,224	7,224	0		100.0%		5	7,233	7,233	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YSビル	5,932	5,932	0		100.0%		9	5,932	5,932	0		100.0%		
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		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%		18	4,510	4,274	235	235	94.8%	-5.2%
		横浜市	MMパークビル	38,426	36,574	1,851	-80	95.2%	0.2%	34	38,426	37,047	1,378	-473	96.4%	1.2%
クイーンズ			26,669	26,410	258	85	99.0%	-0.4%	51	26,669	26,581	87	-170	99.7%	0.7%	
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	5,378	0		100.0%		
札幌市		8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,265	0		100.0%		
仙台市		定禅寺パークビル	2,518	2,518	0		100.0%		17	2,518	2,518	0		100.0%		
		東二番丁	20,526	19,997	529	392	97.4%	-1.9%	21	20,526	20,526	0	-529	100.0%	2.6%	
		仙台ホンマビル	6,234	5,882	351		94.4%		26	6,234	6,234	0	-351	100.0%	5.6%	
		AER	23,612	23,612	0		100.0%		65	23,612	23,246	366	366	98.4%	-1.6%	
金沢市		金沢パークビル	20,942	20,828	114	-154	99.5%	0.8%	81	20,942	20,855	86	-27	99.6%	0.1%	
		金沢上堤町ビル	7,206	7,206	0	-77	100.0%	1.1%	27	7,206	7,121	85	85	98.8%	-1.2%	
名古屋市		錦パークビル	10,338	10,233	104	81	99.0%	-0.8%	62	10,338	10,244	93	-11	99.1%	0.1%	
		広小路プレイス	13,200	13,200	0	-436	100.0%	3.3%	34	13,200	12,974	226	226	98.3%	-1.7%	
		名古屋広小路ビル	21,425	21,359	65		99.7%		38	21,425	21,359	65		99.7%		
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		16	3,448	3,448	0		100.0%		
京都市		四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		13	6,634	6,158	476	476	92.8%	-7.2%	
		梅田スクエア	10,370	9,581	789	789	92.4%	-7.6%	41	10,374	9,581	793	3	92.4%		
	新藤田ビル	28,403	28,038	364	208	98.7%	-0.7%	49	28,403	28,403	0	-364	100.0%	1.3%		
	堺筋本町ビル	11,520	11,520	0	-238	100.0%	2.1%	23	11,520	11,520	0		100.0%			
	御堂筋ダイヤビル	20,450	20,450	0		100.0%		42	20,450	20,450	0		100.0%			
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	8,906	0		100.0%			
広島市	NHK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%		24	3,995	3,995	0		100.0%			
	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		486,748	484,615	2,133	-972	99.6%	0.2%	600	486,757	485,159	1,598	-535	99.7%	0.1%		
その他都市		361,156	356,726	4,429	571	98.8%	-0.1%	880	361,160	357,207	3,952	-477	98.9%	0.1%		
ポートフォリオ全体		847,905	841,341	6,563	-400	99.2%		1,480	847,918	842,366	5,551	-1,012	99.3%	0.1%		

\*上記面積・入居率に住宅部分は含まない。'18/09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㎡ 97.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 91.9%、錦パークビル 954㎡ 92.4%。

\*テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

# 物件鑑定価格データ

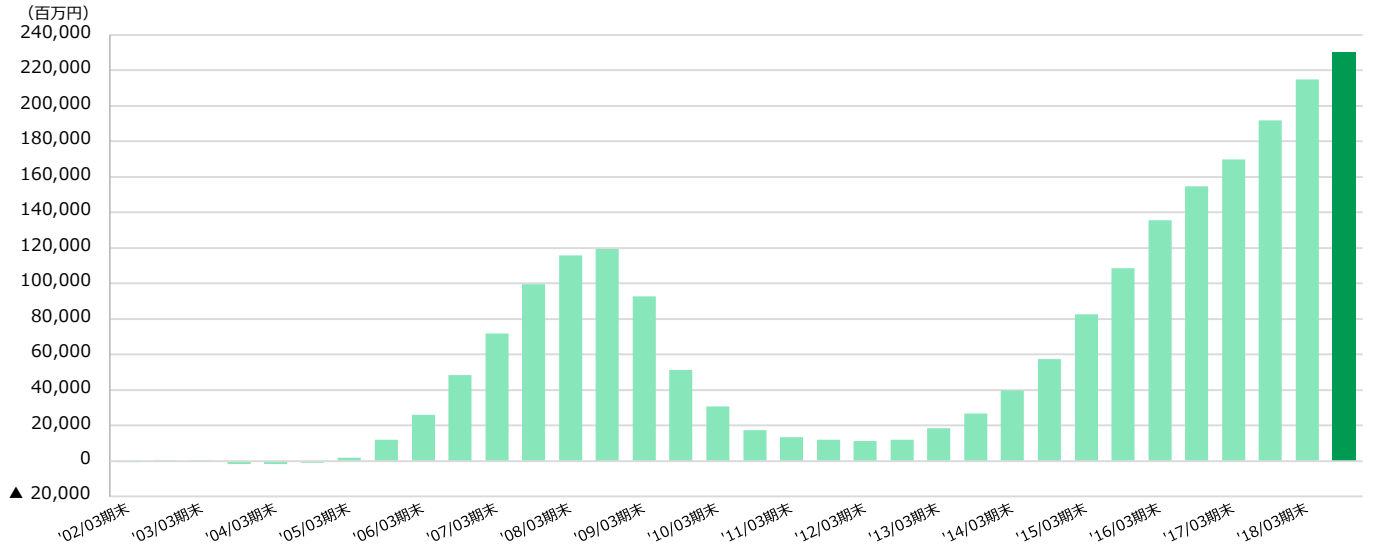
(百万円)

地域区分	名称	'18/09期末 鑑定評価額 (第34期末)	'18/03期末 鑑定評価額 (第33期末)	差額	'18/09期末 簿価 (第34期末)	'18/09期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	85,200	85,000	200	71,627	13,572	81,555
		M D 神田ビル	8,410	8,490	-80	8,681	-271	9,520
		神田橋パークビルディング	4,700	4,700	0	4,453	246	4,810
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	20,300	20,200	100	14,936	5,363	15,462
		二番町ガーデン	19,000	18,800	200	12,313	6,686	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	55,600	55,600	0	28,771	26,828	44,700
		ビュレックス麹町	7,520	7,070	450	5,520	1,999	7,000
		山王グランドビル	33,200	33,300	-100	21,251	11,948	20,900
		有楽町電気ビルディング	8,670	8,560	110	7,667	1,002	7,200
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,940	2,940	0	2,739	200
	フロントプレイス日本橋		18,600	17,800	800	17,766	833	17,560
	共同ビル(茅場町2丁目)		5,030	5,000	30	4,168	861	4,410
	ビュレックス京橋		7,740	7,740	0	4,409	3,330	5,250
	銀座一丁目イーストビル		7,780	7,770	10	6,299	1,480	6,459
	銀座三和ビル		18,700	18,700	0	17,182	1,517	16,830
	菱進銀座イーストミラービル		6,530	6,520	10	7,386	-856	7,999
	晴海フロント		40,500	40,100	400	27,725	12,774	31,300
	晴海センタービル		20,300	20,300	0	22,019	-1,719	26,800
	港区		赤坂パークビル	76,000	76,000	0	59,493	16,506
		青山クリスタルビル	9,230	8,790	440	7,056	2,173	7,680
		クローバー芝公園	4,740	4,620	120	4,513	226	4,500
		汐留ビルディング	122,000	122,000	0	102,037	19,962	106,930
		芝二丁目大門ビルディング	7,080	6,910	170	5,155	1,924	4,859
		コスモ金杉橋ビル	3,340	3,250	90	2,532	807	2,808
		田町フロントビル	6,720	6,510	210	6,210	509	6,210
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	60,500	58,900	1,600	52,545	7,954	55,220
		新和ビルディング	8,080	7,720	360	7,772	307	7,830
		東京オペラシティビル	36,100	35,400	700	28,027	8,072	31,776
	台東区	T I X TOWER UENO	25,700	25,700	0	19,343	6,356	22,000
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,700	6,650	50	4,369	2,330	5,500
		大崎フロントタワー	17,100	16,900	200	8,864	8,235	12,300
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,990	5,910	80	4,737	1,252	5,123
	渋谷区	(仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)	5,500	5,500	0	5,572	-72	5,500
		代々木1丁目ビル	12,300	12,300	0	6,856	5,443	8,700
		神宮前テラス	7,300	7,050	250	4,882	2,417	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	10,600	10,500	100	10,679	-79	12,200
		渋谷クロスタワー(底地)	39,000	38,300	700	27,186	11,813	26,524
	恵比寿ネオナート	18,800	18,400	400	14,043	4,756	14,612	
	中野区	ハーモニータワー	14,500	14,400	100	9,889	4,610	11,120
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,590	4,590	0	3,374	1,215	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,830	1,830	0	1,554	275	1,728
		池袋YSビル	5,500	5,480	20	4,064	1,435	4,500
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	5,050	5,050	0	4,881	168	5,679
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,480	2,480	0	2,474	5	2,574
	横浜市	MMパークビル	40,400	40,400	0	31,438	8,961	37,400
		グイーンズタワーA	22,500	21,900	600	16,251	6,248	17,200
	川崎市	川崎砂子ビルディング	3,170	3,160	10	2,885	284	3,375
		武蔵小杉S T Mビル	4,580	4,450	130	3,791	788	4,000
	札幌市	8・3スクエア北ビル	9,160	9,150	10	5,826	3,333	7,100
	仙台市	定禅寺パークビル	1,030	1,030	0	992	37	1,000
		東二番丁スクエア	14,000	13,700	300	8,863	5,136	9,950
		仙台本町ホシマビルディング	2,620	2,610	10	2,855	-235	3,174
		A E R	20,000	20,000	0	18,309	1,690	18,640
	金沢市	金沢パークビル	6,000	5,580	420	4,322	1,677	4,580
		金沢上堤町ビル	3,110	3,070	40	2,629	480	2,780
	名古屋市	錦パークビル	5,300	5,240	60	5,075	224	5,975
		名古屋広小路プレイス	11,500	11,100	400	7,961	3,538	8,567
		名古屋広小路ビルディング	13,000	12,700	300	15,533	-2,533	14,533
		名古屋御園ビル	1,460	1,380	80	1,476	-16	1,865
	京都市	四条烏丸センタービル	5,630	5,600	30	3,884	1,745	4,400
	大阪市	梅田スクエアビルディング	16,900	16,800	100	15,677	1,222	15,523
		新藤田ビル	19,700	19,700	0	21,813	-2,113	24,000
		堺筋本町ビル	3,470	3,430	40	3,646	-176	4,164
		御堂筋ダイヤビル	14,900	14,800	100	13,694	1,205	14,314
	尼崎市	尼崎フロントビル	10,100	10,100	0	8,613	1,486	9,300
	広島市	N H K 広島放送センタービル	3,210	3,210	0	2,901	308	2,770
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,460	1,430	30	1,361	98	1,550
		天神クリスタルビル	3,050	3,050	0	3,905	-855	5,000
		白之出天神ビルディング	4,480	4,280	200	3,376	1,103	3,657
	'18/09期中取得・譲渡物件を 除く既存物件	東京23区	879,920	872,200	7,720	685,684	194,235	752,476
その他都市	248,260	245,400	2,860	214,441	33,818	233,070		
69物件合計	1,128,180	1,117,600	10,580	900,126	228,053	985,547		
'18/09期中取得物件	東京23区	25,800	-	-	25,132	667	25,025	
'18/09期中一部譲渡物件	新宿区	25,800	-	-	25,132	667	25,025	
その他都市	岡山市	リットシティ(継続保有部分)(注)	4,160	-	-	2,649	1,510	4,094
'18/09期末保有全物件	東京23区	905,720	-	-	710,817	194,902	777,501	
その他都市	252,420	-	-	217,091	35,328	237,165		
71物件合計	1,158,140	-	-	927,908	230,231	1,014,667		

(注) リットシティは2018年9月28日付けで建物(店舗区画)を譲渡しているため、'18/09期中一部譲渡物件として記載。'18/09期末鑑定評価額及び簿価は、継続保有部分(オフィス区画)のみの数字。



# 含み損益の推移



(1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	
		'02/03期末	'02/09期末	'03/03期末	'03/09期末	'04/03期末	'04/09期末	'05/03期末	'05/09期末	'06/03期末	
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	
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%	
<参考>	期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口
	1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円
	1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円
	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
	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

		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	
		'06/09期末	'07/03期末	'07/09期末	'08/03期末	'08/09期末	'09/03期末	'09/09期末	'10/03期末	'10/09期末	
期末算定価格	A	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	
簿価	B	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	
含み損益	A-B=C	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	
含み損益率	C/B	11.6%	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	
<参考>	期末発行済投資口数	D	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
	1口@含み損益	C/D=E	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
	1口@純資産額	F	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
	調整後1口@純資産額	E+F=G	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
	期末投資口価格	H	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
	H/G		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

		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	
		'11/03期末	'11/09期末	'12/03期末	'12/09期末	'13/03期末	'13/09期末	'14/03期末	'14/09期末	'15/03期末	
期末算定価格	A	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	
簿価	B	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	
含み損益	A-B=C	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	
含み損益率	C/B	2.2%	1.9%	1.7%	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	
<参考>	期末発行済投資口数	D	978,400口	978,400口	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口@含み損益	C/D=E	13,828円	12,075円	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円
	1口@純資産額	F	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	353,213円	352,090円	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円
	期末投資口価格	H	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円
	H/G		1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍

		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	
		'15/09期末	'16/03期末	'16/09期末	'17/03期末	'17/09期末	'18/03期末	'18/09期末	
期末算定価格	A	977,666	996,828	1,011,368	1,042,319	1,069,480	1,122,210	1,158,140	
簿価	B	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577	927,908	
含み損益	A-B=C	108,631	135,467	154,710	169,784	191,642	214,632	230,231	
含み損益率	C/B	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%	21.8%	23.6%	24.8%	
<参考>	期末発行済投資口数	D	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口@含み損益	C/D=E	82,968円	103,464円	118,161円	129,674円	146,368円	163,927円	166,206円
	1口@純資産額	F	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	440,995円	461,702円	476,640円	488,335円	505,582円	523,432円	535,088円
	期末投資口価格	H	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円
	H/G		1.25倍	1.41倍	1.27倍	1.21倍	1.07倍	1.05倍	1.11倍

\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（'02/03期～'06/03期）又は鑑定評価による鑑定評価額（'06/09期～'18/09期）を指す。

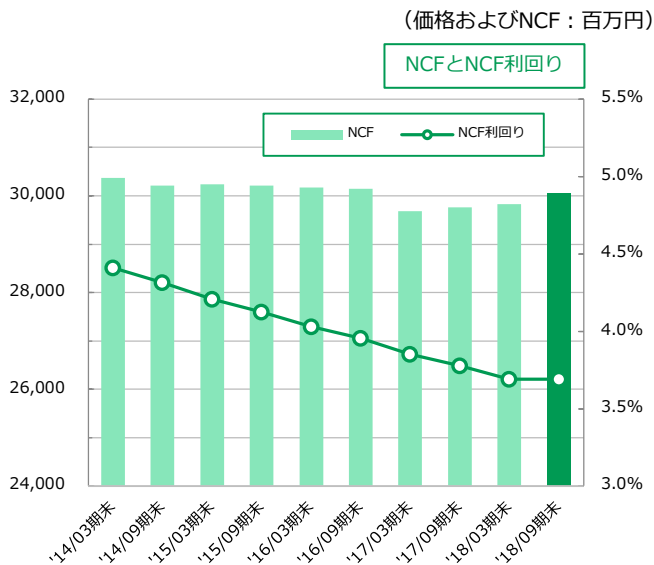
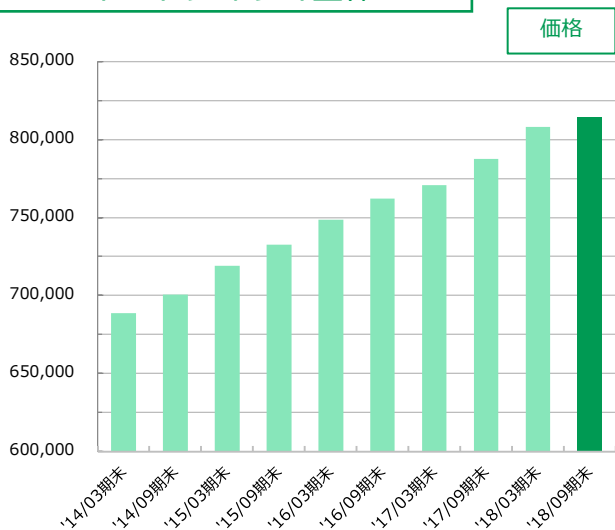
\* 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。'02/03期～'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。



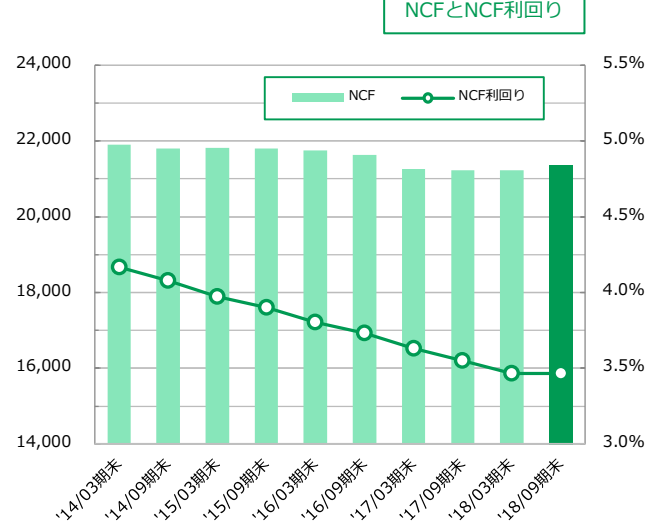
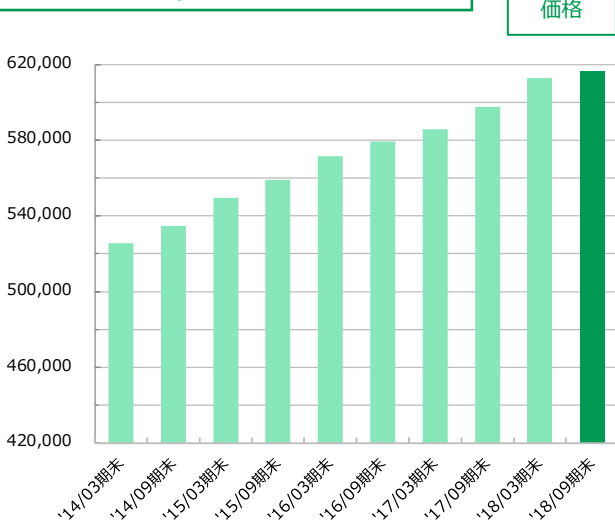
# 期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'14年3月期（第25期）末から'18年9月期（第34期）末まで持分の増減なく継続して保有する55物件

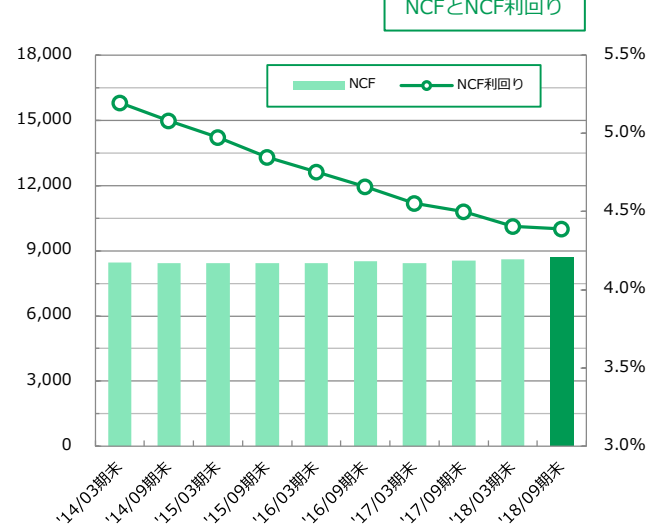
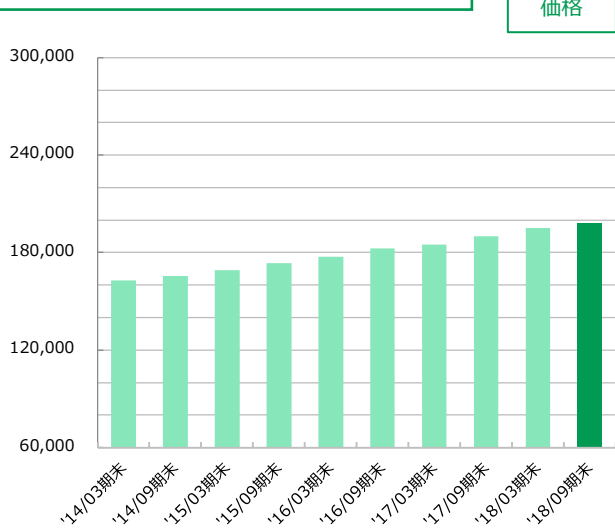
## ポートフォリオ全体



## 東京23区



## その他都市



\* 価格：各期末時点の鑑定評価における直接還元法による収益価格  
 \* NCF：直接還元法による収益価格算定におけるネットキャッシュフロー  
 \* 利回り：NCF/価格

# '18年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）

(百万円)

物件名称	損益状況（2018年4月1日～2018年9月30日）											② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)	
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	①								① 減価償却費					その他費用
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	① 減価償却費	その他費用							
北の丸スクエア	1,732	737	132	77	96	2	15	413	-	-	995	1,409	13	1,395		
MD神田ビル	231	122	17	18	22	0	35	28	-	-	108	137	4	133		
神田橋パークビル	119	43	1	-	17	0	6	17	-	-	76	94	2	92		
大手町FCN	350	184	31	19	47	0	0	85	0	-	166	251	-	251		
二番町ガーデン	478	236	59	26	55	0	3	90	-	-	241	332	-	332		
三菱UFJ信託ビル	994	359	55	58	146	1	8	88	1	-	634	723	27	695		
ビュレックス麹町	153	80	-	-	14	0	3	62	-	-	72	135	4	130		
山王ランドビル	953	404	100	60	114	1	45	82	-	-	549	631	50	581		
有楽町電気ビル	265	131	33	20	44	0	0	31	-	-	134	165	4	161		
小伝馬町ビル	118	55	14	9	12	0	3	13	3	-	63	76	-	76		
F P日本橋	389	113	26	22	0	0	0	64	0	-	276	340	-	340		
共同（茅場町2丁目）	141	72	10	12	12	0	15	21	-	-	69	90	13	77		
ビュレックス京橋	158	39	-	-	12	0	3	23	-	-	119	142	-	142		
銀座一丁目イースト	180	95	14	9	11	0	1	58	-	-	85	144	0	143		
銀座三和ビル	401	143	26	18	71	0	3	23	0	-	257	281	13	268		
銀座EMビル	158	82	13	12	15	0	0	39	-	-	75	115	0	114		
晴海フロント	1,228	705	126	110	77	1	31	357	0	-	522	880	5	874		
晴海センタービル	570	392	67	43	48	0	21	210	0	-	177	388	16	371		
赤坂パークビル	2,230	1,283	236	263	275	3	93	408	2	-	947	1,355	117	1,238		
青山クリスタル	191	128	17	11	31	0	47	20	0	-	62	83	4	79		
クローバー芝公園	109	47	9	6	6	0	2	22	-	-	61	83	2	81		
汐留ビル	2,437	948	184	147	181	1	20	406	6	-	1,489	1,895	22	1,873		
芝二丁目大門ビル	272	184	38	29	40	0	36	37	0	-	88	125	186	-61		
コスモ金杉橋ビル	115	93	12	8	13	0	44	13	-	-	22	36	39	-3		
田町フロント	156	67	11	8	14	0	0	31	0	-	89	121	-	121		
新宿イースト	1,502	575	104	110	62	2	10	284	1	-	926	1,210	15	1,194		
新宿フロント	585	231	53	29	0	0	3	144	0	-	353	497	6	491		
新和ビル	217	111	24	15	20	0	14	35	-	-	105	141	19	122		
オペラシティ	1,584	1,062	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	521	非開示	177	非開示		
TI X UENO	654	366	68	38	38	1	9	210	-	-	287	498	2	495		
東五反田1丁目ビル	189	104	13	21	14	0	11	42	0	-	85	127	1	126		
大崎フロントタワー	710	499	68	43	26	0	11	254	94	-	210	465	5	459		
大森駅東口ビル	234	115	27	20	25	0	5	36	-	-	118	154	56	97		
新宿南口PJ（底地）	85	21	-	-	21	-	-	-	-	-	64	64	-	64		
代々木1丁目ビル	316	119	23	21	24	0	4	44	-	-	196	241	17	223		
神宮前テラス	180	57	11	10	17	0	0	16	-	-	122	139	3	136		
神宮前MSビル	293	148	21	24	50	0	10	40	-	-	145	185	19	166		
渋谷クrostタワー（底地）	540	82	-	-	82	-	-	-	-	-	457	457	-	457		
恵比寿ネオナート	486	207	49	23	37	1	2	91	-	-	278	370	10	360		
ハーモニータワー	480	156	35	-	56	1	12	50	-	-	323	373	-	373		
大塚東池袋ビル	195	106	20	26	12	0	5	40	-	-	89	129	30	99		
池袋二丁目ビル	69	34	8	5	5	0	6	7	0	-	34	42	-	42		
池袋YSビル	193	83	17	17	15	0	1	30	-	-	110	141	4	136		
八王子ファースト	240	140	51	2	26	0	26	33	-	-	99	133	9	123		
さいたま浦和ビル	113	52	13	9	9	0	2	17	0	-	61	78	-	78		
MMパークビル	1,180	738	139	182	79	1	40	294	-	-	442	737	4	732		
クイーンズ	1,025	649	204	106	112	3	6	209	6	-	375	584	131	453		
川崎砂子ビル	154	81	25	16	13	0	2	23	-	-	73	96	5	91		
武蔵小杉STMビル	163	65	22	1	12	0	1	27	-	-	98	125	4	121		
8・3スクエア	330	206	30	56	22	0	26	69	-	-	124	193	3	190		
定禅寺パークビル	64	39	11	7	6	0	2	11	-	-	24	36	0	36		
東二番丁	558	278	66	54	40	0	9	106	-	-	280	387	9	378		
仙台ホンマビル	128	76	16	12	16	0	13	18	-	-	52	70	2	68		
AER	671	394	82	59	63	0	44	143	0	-	276	420	203	216		
金沢パークビル	507	313	98	67	65	1	6	74	0	-	194	268	22	246		
金沢上堤町ビル	132	96	17	14	10	0	2	51	-	-	35	86	1	85		
錦パークビル	288	167	53	23	25	0	2	55	6	-	120	176	1	175		
広小路プレイス	376	193	39	33	34	0	12	72	-	-	183	256	11	244		
名古屋広小路ビル	563	408	89	44	62	1	48	161	0	-	154	316	213	103		
名古屋御園ビル	72	53	9	5	6	0	1	30	0	-	18	49	5	43		
四条烏丸	208	115	26	15	11	0	4	57	-	-	93	151	1	150		
梅田スクエア	469	212	51	32	48	0	13	64	-	-	257	321	86	235		
新藤田ビル	709	502	89	77	75	1	18	239	-	-	206	446	40	406		
堺筋本町ビル	233	140	40	33	35	0	3	27	-	-	92	119	0	119		
御堂筋ダイワビル	542	277	61	47	76	1	1	89	0	-	265	354	-	354		
尼崎フロント	442	227	65	28	26	0	3	102	0	-	214	317	3	313		
リットシティ	260	149	28	23	20	1	10	65	0	-	111	177	-	177		
NHK広島ビル	267	176	50	26	23	0	1	49	24	-	90	139	1	138		
東晴天神ビル	84	41	12	8	7	0	1	11	0	-	42	54	3	50		
天神クリスタル	160	125	22	18	19	0	1	63	0	-	34	98	7	90		
日之出天神ビル	183	78	22	19	14	0	1	21	0	-	104	126	-	126		
合計	32,795	16,843	3,518	2,676	3,026	53	933	6,449	184	-	15,952	22,401	1,674	20,726		

\* 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。

\* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。

(不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用・家具等は含まない。)

# '18年9月期 その他のポートフォリオ情報

( '18年9月期末現在 )

地域区分	名称	建物延床面積 (㎡) (1棟全体の面積)	取得日	追加取得日	建物 所有割合	不動産管理会社		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	57,279.20	'06/02/24	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		M D 神田ビル	8,185.11	'02/05/31	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		神田橋パークビル	9,370.25	'02/08/15	-	56.76%	三菱地所	
		大手町 F C N	239,769.07	'14/03/31	-	3.3852192%	N T T 都市開発ビルサービス	
		二番町ガーデン	57,031.06	'05/04/01	-	31.345%	第一ビルディング	
		三菱 U F J 信託ビル	108,171.67	'07/03/28	-	19.38402%	三菱地所	
		ビュレックス麹町	6,526.64	'05/07/29	-	100.0%	スペースデザイン	
		山王グランドビル	33,875.95	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	'03/08/01	-	10.78%	有電ビル管理	
		小伝馬町ビル	5,822.88	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
	中央区	F P 日本橋	11,672.55	'18/01/19	-	100.0%	三菱地所	
		共同(茅場町2丁目)	5,505.80	'11/03/01	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		ビュレックス京橋	5,470.54	'02/07/22	-	100.0%	スペースデザイン	
		銀座一丁目イースト	4,976.85	'15/03/02	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座三和ビル	8,851.00	'05/03/10	-	70.95%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座 E Mビル	5,751.68	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		晴海フロント	45,458.90	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所	
		晴海センタービル	26,447.27	'07/12/18	-	100.0%	三菱地所	
		赤坂パークビル	97,489.16	'11/11/15	-	100.0%	三菱地所	
		青山クリスタル	8,094.36	'03/03/14	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
	港区	クローバー芝公園	3,496.01	'15/01/20	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		汐留ビル	115,930.83	'08/12/19	'10/01/15、'15/05/01 '17/03/30、'17/09/01	55.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		芝二丁目大門ビル	16,235.10	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		コスモ金杉橋ビル	5,420.93	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
		田町フロント	5,747.80	'17/03/30	-	100.0%	三菱地所	
		新宿イースト	167,245.46	'14/10/01	'17/01/25、'18/03/30	31.0%	三菱地所	
		新宿フロント	92,092.30	'18/04/17	-	27.24798%	三菱地所	
		新和ビル	8,291.69	'04/09/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		オペラシティ	232,996.81	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	東京オペラシティビル	
		T I X U E N O	23,727.48	'12/06/15	-	94.040229%	三菱地所プロパティマネジメント	
	台東区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	'04/11/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		大崎フロントタワー	23,673.92	'11/02/01	-	100.0%	三菱地所	
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	'04/04/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		神宮前テラス	4,359.20	'02/11/22	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
		神宮前 M Sビル	9,420.42	'03/10/09	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		恵比寿ネオナート	36,598.38	'03/11/14	'04/04/01、'14/02/18	44.718394%	三菱地所プロパティマネジメント	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	'05/02/28	'12/12/19、'15/03/27	38.382307%	三菱地所プロパティマネジメント	
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋 Y Sビル	7,464.64	'04/08/02	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	相互住宅
			さいたま浦和ビル	6,258.59	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	第一ビルディング
		さいたま市	MMパークビル	49,037.51	'08/03/24	-	100.0%	三菱地所
			クイーンズ	498,282.77	'14/01/31	-	11.11481%	三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
			武蔵小杉 S T Mビル	22,839.61	'08/03/25	-	34.32%	相互住宅
札幌市		8・3スクエア	16,096.97	'07/06/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
仙台市		定禅寺パークビル	7,648.33	'05/01/31	-	50.0%	三菱地所	
		東二番丁	27,680.45	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		仙台ホンマビル	8,247.50	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング	
		A E R	73,186.57	'15/09/01	-	55.35443%	三菱地所プロパティマネジメント	
金沢市		金沢パークビル	43,481.20	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	三菱地所	
		金沢上堤町ビル	9,619.96	'16/10/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
名古屋市		錦パークビル	25,091.91	'06/10/02	'06/11/01、'14/06/09 '16/04/01	71.74301%	三菱地所	
		広小路ブレイス	15,947.29	'13/07/31	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		名古屋広小路ビル	33,377.73	'01/09/10	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		名古屋御園ビル	5,348.00	'03/08/08	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		四条烏丸	9,185.98	'13/09/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
京都市		梅田スクエア	18,673.28	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		新藤田ビル	45,411.31	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		堺筋本町ビル	17,145.59	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング	
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング	
		尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
岡山市		リットシティ	52,653.19	'06/02/01	-	24.6015%	三菱地所プロパティマネジメント	
広島市		N H K 広島ビル	35,217.28	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	三菱地所	
福岡市		東晴天神ビル	5,588.57	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
		天神クリスタル	10,432.04	'05/06/01	-	100.0%	第一ビルディング	
		日之出天神ビル	12,527.07	'01/09/10	-	74.4844%	東京海上日動ファシリティーズ	

\*不動産管理会社については、事務所部分PM業務委託先を記載。

# ポートフォリオの施工/設計会社 及び PML値等

## 東京23区

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
千代田区	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	日本E R I (株)	1.6%
	M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設(株)	(株)松田平田設計	所轄行政	5.0%
	神田橋パークビルディング	1993/07	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10	清水建設(株)	(株)N T T ファシリティーズ・(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	0.9%
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設(株)・清水建設(株) 他 J V	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.1%
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003/02	建築：大成建設(株) 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：三菱冷熱工業(株) 衛生：(株)西原衛生工業所 昇降機：三菱電機(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	1.4%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%
	山王グランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%
	有楽町電気ビルディング	1975/09	(株)竹中工務店 他 J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.7%
中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	(株)熊谷組	(株)園田設計	所轄行政	3.3%
	フロントプレイス日本橋	2014/02	清水建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.3%
	共同ビル(茅場町2丁目)	1991/04	清水建設(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%
	銀座三和ビル	1982/10	(株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%
	菱進銀座イーストラービル	1998/10	清水建設(株)・(株)増岡組 J V	清水建設(株)	所轄行政	2.8%
	晴海フロント	2012/02	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.0%
	晴海センタービル	2006/11	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(株)都市居住評価センター	3.5%
港区	赤坂パークビル	1993/07	大成建設(株)・(株)大林組・鹿島建設(株)・(株)間組・前田建設工業(株)	三菱地所(株)	所轄行政	1.4%
	青山クリスタルビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%
	クローバー芝公園	2006/02	大成建設(株)	大成建設(株)	日本E R I (株) ビューローベリタスジャパン(株)	4.6%
	汐留ビルディング	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計・日建設(株)	(一財) 日本建築センター	1.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	3.0%
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	(株)長谷工コーポレーション	(株)雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
	田町フロントビル	2014/07	(株)フジタ	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	3.3%
	新宿イーストサイドスクエア	2012/03	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・(株)日本設計	(一財) 日本建築センター	1.2%
新宿フロントタワー	2011/08	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・鹿島建設(株)	(一財) 日本建築センター	2.1%	
新宿区	新和ビルディング	1989/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	7.0%
	東京オペラシティビル	1996/07	(株)竹中工務店・(株)大林組・鹿島建設(株)・清水建設(株)・大成建設(株) 他6社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・(株)N T T ファシリティーズ ・(株)都市計画設計研究所 ・(株)T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
	T I X TOWER UENO	2010/07	(株)フジタ	(株)フジタ	(株)都市居住評価センター	2.0%
	東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設(株)	(株)石本建築事務所	イーホームズ(株)	2.6%
品川区	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	日本E R I (株)	3.4%
	大森駅東口ビルディング	1989/07	(株)大林組・清水建設(株)・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.8%
大田区	代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(一財) 日本建築センター	2.2%
	神宮前テラス	1987/12	東急建設(株)	(株)エーサイ建築事務所	所轄行政	9.6%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設(株)・(株)熊谷組・住友建設(株) J V	(株)アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%
	恵比寿ネオアート	1994/10	鹿島建設(株)	(株)梓設計・(株)交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%
中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設(株)・(株)大林組・三菱建設(株)・(株)カノコーポレーション J V	(株)日本設計	所轄行政	2.0%
豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	(株)熊谷組・三平興業(株)	(株)A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業(株)	東海興業(株)	所轄行政	3.4%
	池袋Y Sビル	1989/12	清水建設(株)・(株)安藤建設 J V	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%

## その他都市

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	(株)間組	(株)間組	所轄行政	3.9%
さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・(株)間組	(株)久米設計	所轄行政	7.2%
横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	4.0%
	クイーンズタワーA	1997/06	みなとみらい21 中央地区・24街区新築工事 建築工事共同企業体	三菱地所(株)・(株)日建設計設計監理共同体	所轄行政	3.3%
川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設(株)	日本建設(株)	所轄行政	4.1%
	武蔵小杉S T Mビル	1990/10	(株)竹中工務店・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	3.8%
札幌市	8・3スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業(株)	大和ハウス工業(株)	日本E R I (株) 昇降機：所轄行政	1.6%
仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設(株)・清水建設(株)・三菱建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.3%
	東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設(株)	三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(一財)日本建築センター	1.8%
	仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
	A E R	1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	(株)岡設計	所轄行政	1.3%
金沢市	金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・(株)辰村組	三菱地所(株)	所轄行政	4.8%
	金沢上堤町ビル	2009/08	清水建設(株)	清水建設(株)	日本E R I (株)	3.8%
名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・(株)鴻池組・(株)浅沼組 J V	住宅・都市整備公団・(株)青島設計	所轄行政	2.4%
	名古屋広小路プレイス	2004/12	大成建設(株)	大成建設(株)	(一財)日本建築センター	3.1%
	名古屋広小路ビルヂング	1987/05	大成建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.4%
	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業(株)・(株)市川工務店 J V	(株)日建設計	所轄行政	4.1%
京都市	四条烏丸センタービル	2010/01	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)京都確認検査機構	11.7%
大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	所轄行政	7.4%
	新藤田ビル	1995/04	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	4.0%
	堺筋本町ビル	1992/10	(株)銭高組	(株)銭高組	所轄行政	7.4%
	御堂筋ダイヤビル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・(株)新井組 J V	(株)安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
尼崎市	尼崎フロントビル	2008/10	(株)大林組	(株)大林組	(一財)日本建築総合試験所	5.3%
岡山市	リットシティビル	2005/06	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	0.6%
広島市	N H K 広島放送センタービル	1994/08	(株)大林組・(株)フジタ・(株)鴻沼組 J V	(株)山下設計	所轄行政	1.1%
福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設(株)	不二建設(株)	所轄行政	4.3%
	天神クリスタルビル	1993/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株) J V	(株)日本設計	所轄行政	3.1%
	日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	4.2%

\* 上記「竣工年月」・「施工会社」・「建物設計会社」・「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

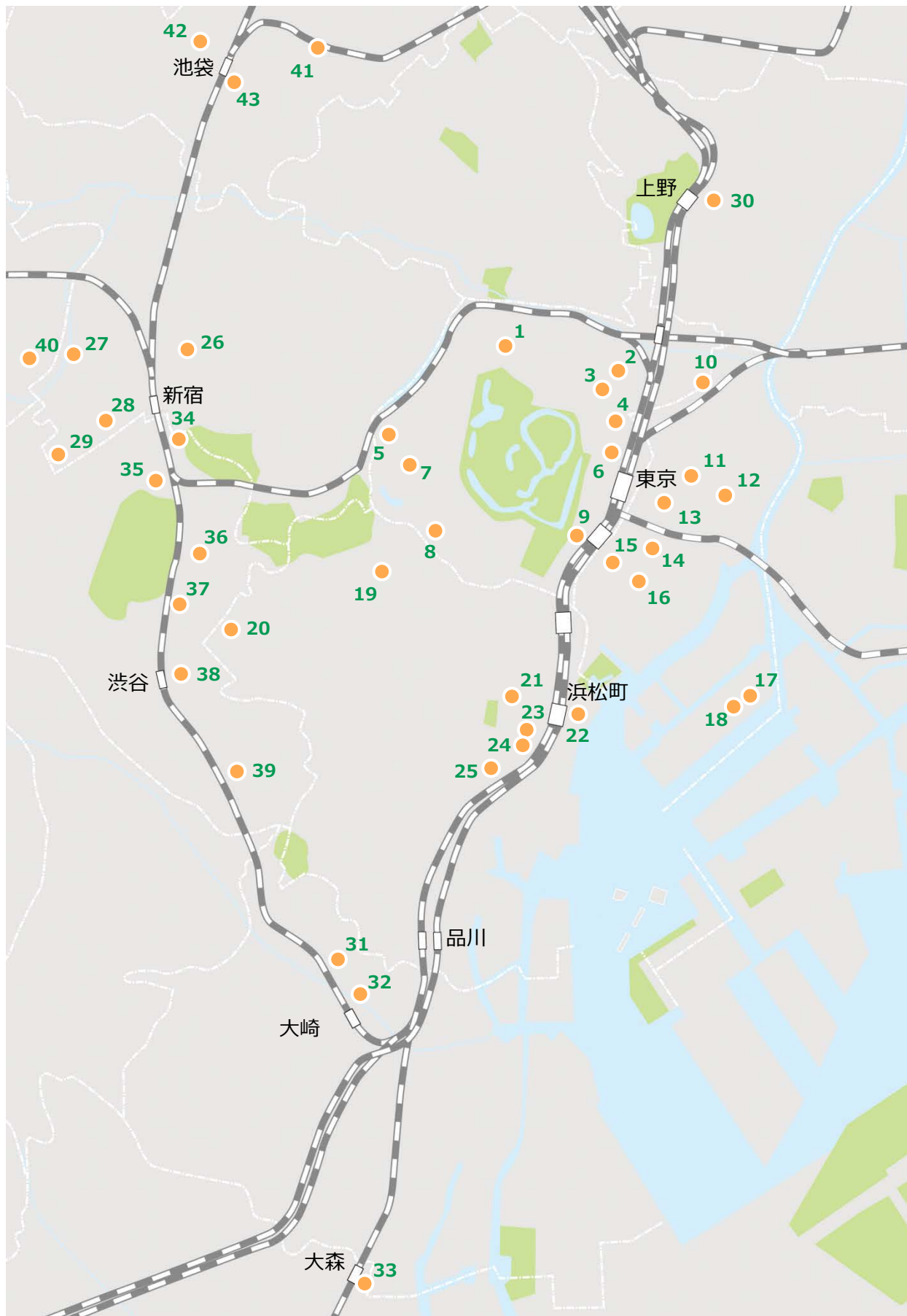
ポートフォリオPML値

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）

## 東京23区





- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1 北の丸スクエア             | 22 汐留ビルディング           |
| 2 MD神田ビル              | 23 芝二丁目大門ビルディング       |
| 3 神田橋パークビルディング        | 24 コスモ金杉橋ビル           |
| 4 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 25 田町フロントビル           |
| 5 二番町ガーデン             | 26 新宿イーストサイドスクエア      |
| 6 三菱UFJ信託銀行本店ビル       | 27 新宿フロントタワー          |
| 7 ビュレックス麹町            | 28 新和ビルディング           |
| 8 山王ランドビル             | 29 東京オペラシティビル         |
| 9 有楽町電気ビルヂング          | 30 TIXTOWER UENO      |
| 10 小伝馬町新日本橋ビルディング     | 31 東五反田1丁目ビル          |
| 11 フロントプレイス日本橋        | 32 大崎フロントタワー          |
| 12 共同ビル（茅場町2丁目）       | 33 大森駅東口ビルディング        |
| 13 ビュレックス京橋           | 34 （仮称）新宿南口プロジェクト（底地） |
| 14 銀座一丁目イーストビル        | 35 代々木1丁目ビル           |
| 15 銀座三和ビル             | 36 神宮前テラス             |
| 16 菱進銀座イーストミラービル      | 37 神宮前メディアスクエアビル      |
| 17 晴海フロント             | 38 渋谷クロスタワー（底地）       |
| 18 晴海センタービル           | 39 恵比寿ネオナート           |
| 19 赤坂パークビル            | 40 ハーモニータワー           |
| 20 青山クリスタルビル          | 41 大塚東池袋ビルディング        |
| 21 クローバー芝公園           | 42 池袋二丁目ビルディング        |
|                       | 43 池袋YSビル             |



二番町ガーデン



汐留ビル

## 東京23区以外（首都圏・地方）

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア   | 18 四条烏丸センタービル    |
| 2 さいたま浦和ビルディング   | 19 梅田スクエアビルディング  |
| 3 MMパークビル        | 20 新藤田ビル         |
| 4 クイーンズタワーA      | 21 堺筋本町ビル        |
| 5 川崎砂子ビルディング     | 22 御堂筋ダイワビル      |
| 6 武蔵小杉STMビル      | 23 尼崎フロントビル      |
| 7 8・3スクエア北ビル     | 24 リットシティビル      |
| 8 定禅寺パークビル       | 25 NHK広島放送センタービル |
| 9 東二番丁スクエア       | 26 東晴天神ビルディング    |
| 10 仙台本町ホンマビルディング | 27 天神クリスタルビル     |
| 11 AER           | 28 日之出天神ビルディング   |
| 12 金沢パークビル       |                  |
| 13 金沢上堤町ビル       |                  |
| 14 錦パークビル        |                  |
| 15 名古屋広小路プレイス    |                  |
| 16 名古屋広小路ビルヂング   |                  |
| 17 名古屋御園ビル       |                  |



クイーンズタワーA



名古屋広小路ビルヂング



梅田スクエアビルディング

# ポートフォリオのエリア・規模による分類

## エリア別・ビル別フロア規模

青字は今期取得物件

(‘18年9月期末現在)

	東京23区		その他都市			
	都心5区 33棟 6,796億円 69.2%	都心5区以外 8棟 658億円 6.7%	東京23区除く首都圏 6棟 702億円 7.1%	大阪・京都・神戸 5棟 624億円 6.4%	名古屋 4棟 309億円 3.1%	その他 13棟 735億円 7.5%
<b>450坪以上</b> 19棟 取得価格 6,016億円 61.2%	新宿イースト (1,789坪) 二番町ガーデン (1,117坪) 汐留 (1,059坪) 大手町FCN (709坪) 晴海フロント (693坪) 山王ランド (666坪) オペラシティ (653坪) 晴海センター (648坪) 赤坂パーク (617坪) 北の丸スクエア (568坪) 三菱UFJ信託 (537坪) 新宿フロント (511坪)		MMパーク (828坪) 武蔵小杉STM (619坪) クイーンズ (476坪)			金沢パーク (625坪) リットシティ (550坪) 尼崎フロント (517坪) 東二番丁 (468坪)
<b>300~450坪</b> 14棟 取得価格 1,676億円 17.1%	有楽町電気 (398坪) 恵比寿ネオオナート (373坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 大崎フロントタワー (368坪) TIXUENO (329坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪) 御堂筋ダイワ (341坪)	広小路プレイス (421坪) 名古屋広小路 (333坪)	8・3スクエア (373坪) AER (302坪) NHK広島 (301坪)
<b>200~300坪</b> 13棟 取得価格 785億円 8.0%	F P日本橋 (275坪) 代々木1丁目 (230坪) 新和 (227坪) 神田橋パーク (212坪)	大塚東池袋 (273坪) 池袋YS (251坪) 大森駅東口 (218坪) 東五反田1丁目 (201坪)		堺筋本町 (284坪) 四条烏丸 (264坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪) 金沢上堤町 (209坪)
<b>150~200坪</b> 15棟 取得価格 855億円 8.7%	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 共同 (茅場町2丁目) (181坪) ビュレックス京橋 (176坪) 銀座EM (173坪) 銀座一丁目イースト (160坪) コスモ金杉橋 (160坪) 小伝馬町 (150坪)		川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189坪)	梅田スクエア (185坪)	名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪) 仙台ホンマ (179坪) 東晴天神 (167坪)
<b>100~150坪</b> 6棟 取得価格 429億円 4.4%	神宮前MS (146坪) 田町フロント (141坪) ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪) 神宮前テラス (117坪)					天神クリスタル (112坪)
<b>~100坪</b> 2棟 取得価格 62億円 0.6%	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)				

- 競争力の高い大規模物件を中心に、バランスのとれたラインナップ。
- 基準階1フロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約86%。

# ポर्टフォリオの築年数・立地による分類

## 築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件

は、東京23区における複数路線乗り入れ駅、又は複数駅にアクセス可能なビルを表示

(‘18年9月期末現在)

	所要時間						
	東京23区			その他都市			
	徒歩1分以内 17棟 3,478億円 35.4%	1～5分以内 18棟 3,194億円 32.5%	5～10分以内 6棟 781億円 8.0%	徒歩1分以内 13棟 1,202億円 12.2%	1～5分以内 13棟 1,126億円 11.5%	5～10分以内 1棟 15億円 0.2%	10分～ 1棟 27億円 0.3%
築年数	～10年 10棟 1,892億円 19.3%	F P日本橋 大手町 F C N 新宿イースト	田町フロント 新宿フロント T I X U E N O	晴海フロント	四条烏丸	尼崎フロント	金沢上堤町
	10～20年 18棟 3,995億円 40.7%	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱 U F J 信託	銀座一丁目イースト 汐留 クローバー芝公園 大崎フロントタワー 東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座 E M	晴海センター	東二番丁 MMパーク 8・3スクエア リットシティ	広小路プレイス	
	20～30年 32棟 3,097億円 31.5%	M D 神田 ハーモニータワー オペラシティ 恵比寿ネオナート 小伝馬町 共同(茅場町2丁目) 池袋二丁目 大森駅東口	神宮前 M S 神田橋パーク 赤坂パーク	コスモ金杉橋 池袋 Y S 新和	クイーンズ 八王子ファースト 錦パーク N H K 広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉 S T M	A E R 梅田スクエア 新藤田 天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和	東晴天神
	30年～ 9棟 840億円 8.6%	銀座三和 有楽町電気 山王ランド	大塚東池袋 芝二丁目大門 青山クリスタル	神宮前テラス		日之出天神 名古屋広小路	

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約19%。
- 取得価格ベースで全体の約92%が、最寄駅から徒歩5分圏内に立地。

## 6 その他

---

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



## ポイント

- 不動産等の資産運用は専門家である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

(18年9月期末現在)

### ① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

#### 👉 物件取得のサポート

- ・ 物件の売却
- ・ 売却物件情報の提供、等

#### 👉 物件の運営・管理のサポート

- ・ テナント誘致
- ・ 物件管理ノウハウの提供、等

#### 👉 人的なサポート

- ・ 経験を積んだ  
プロフェッショナルを外向派遣

#### <利益相反防止機能>

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

### ② オフィスビル特化型の大型投資法人(71物件、取得価格合計1兆146億円\*)

### ③ 日本で最初に上場したREITとして34回の安定的な決算実績

### ④ 健全な財務体質

- ・ 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)

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

# 資産運用会社への報酬体系

## 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。

(※) 2017年3月28日付け投資主総会決議によりNOI連動報酬体系を設定

## 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消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。

(※) 2017年3月28日付け投資主総会決議により分配金連動報酬体系を設定

## 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。

(※) 2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

## 譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買代金(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。

(※) 2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

# 資産運用会社への報酬実績

(百万円)

	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960
期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0
期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%

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

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期
期間報酬(*1)	647	687	697	707	715
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	256	245
取得報酬(*2)	227	221	0	0	130
譲渡報酬(*3)	0	0	21	0	34
報酬合計	999	1,147	955	965	1,125
期末総資産	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	0	0	4,366	0	6,890
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
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	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期	'18/09期 第34期
NOI連動報酬(*1)	851	862	896
分配金連動報酬(*1)	363	375	398
取得報酬(*2)	52	225	125
譲渡報酬(*3)	0	50	3
報酬合計	1,267	1,513	1,422
期末総資産	906,507	935,561	956,645
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025
期中物件譲渡額	0	10,000	650
NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.52%	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%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

\*1 費用計上(販売費及び一般管理費)

\*2 資産計上

\*3 費用計上(譲渡費用として不動産等売却損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

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

(注4) 「『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。

## ESG基本方針・マネジメント体制

### サステナビリティ方針・サステナビリティ委員会

JREは、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

こうした考え方を実践するため、JREの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（JRE-AM）では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定しています。

また、その方針を実践し、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、サステナビリティ最高責任者である資産運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しています。

## 国際イニシアティブへの署名・参加

### 資産運用会社の国際イニシアティブへの署名・参加

JRE-AMは、運用資産の持続的な価値向上のためには、ESGに配慮した運用が不可欠と考え、以下の国際イニシアティブへ署名・参加をしております。

- 責任投資原則（PRI）への署名
- 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名
- 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加

### 責任投資原則（PRI）への署名

「責任投資原則（PRI）」とは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した、6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバル・コンパクト（UNGC）によって推進されています。

原則では、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。なお、2018年6月時点の署名機関数は約2,000機関、その運用資産残高の合計は82兆米ドル以上となっています。

JRE-AMは、PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。

また、PRI日本ネットワークの不動産ワーキンググループに企画委員として参加しています。

Signatory of:





## 国際イニシアティブへの署名・参加

### 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) への署名

国連環境計画 (UNEP) は、1972年にストックホルム国連人間環境会議で採択された「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として、同年の国連総会決議に基づき設立された国連の補助機関です。

国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) は、持続可能な金融を推進すべく、UNEP とおよそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等との広範で緊密なパートナーシップです。1992年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

JRE-AMは、UNEP FIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。また、UNEP FIの不動産ワーキンググループメンバーにも参加しています。同ワーキンググループは、2018年8月時点において世界の代表的な30の不動産関係機関で構成されており、「責任ある不動産投資 (RPI: Responsible Property Investment)」の普及に向けた活動を行っています。



### 国連グローバル・コンパクト (UNGC) への参加

国連グローバル・コンパクト (UNGC) は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。

1999年にコフィ・アナン国連事務総長 (当時) によって提唱されて以来、2018年7月時点では世界約160カ国で1万3,000以上の企業・団体が参加し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に活動を展開しています。

三菱地所株式会社がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、JRE-AMも三菱地所グループの一員として参加しています。



## 外部評価・認証の取得

### GRESBへのコミットメント

#### 「Green Star」取得

JREはGRESBの2018年リアルエステイト調査において、ESGに関し優れたマネジメント体制とパフォーマンス実績を示したことを意味する「Green Star」の評価を取得しました。なお、総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」では最上位となる「5 Star」の評価を得ています。



また、ESGに関する情報開示レベルの評価である「GRESB開示評価」においても、最上位となる「A」評価を受けています。

<評価された取り組みの一例>

- サステナビリティに関する開示の開始
- 省エネルギーの為の継続的な活動
- エネルギーデータ等に対する第三者保証の取得（J-REIT初）
- グリーンビルディング認証の取得増加
- テナントとの協力体制の構築（例：グリーンリースの導入、テナント満足度調査の実施）

### GRESBメンバーシップへの加入

JRE-AMは、日本の不動産会社・運用会社として初めてGRESBメンバーシップに加入しました。更に、GRESB内のベンチマークコミティメンバーとして、GRESB評価の在り方等に関する議論にも参加しています。ESG先進企業とのネットワーク、情報共有、日本における事例の紹介等の活動に参加することを通じて、サステナビリティ向上に取り組んでいきます。

### GRESBとは

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

## 外部評価・認証の取得

### DBJ Green Building認証の追加取得

DBJ Green Building認証とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産（Green Building）の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度です。JREでは、環境認証・評価の取得に継続して取り組んでおり、'18年9月期も7物件で認証を取得し、これによって認証取得物件は20棟となりました。

極めて優れた  
「環境・社会への配慮」  
がなされたビル



DBJ Green Building  
2017



東京オペラシティビル  
(東京都新宿区)



TIXTOWER UENO  
(東京都台東区)



クイーンズタワーA  
(神奈川県横浜市)



東二番丁スクエア  
(宮城県仙台市)



名古屋広小路プレイス  
(愛知県名古屋市)

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」  
がなされたビル



DBJ Green Building  
2018

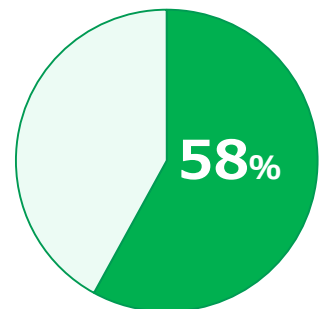


四条烏丸センタービル  
(京都府京都市)



芝二丁目大門ビルディング  
(東京都港区)

環境認証取得率



※取得価格ベース

### 非財務情報の第三者機関による保証取得

JREのホームページで開示している2017年度「エネルギーパフォーマンス実績」のもととなる環境情報について、2018年6月に、第三者機関（EY新日本有限責任監査法人）による限定的保証を受けました。

非財務情報の第三者機関による保証取得はJ-REITでは初めてとなります。

## グリーンボンドフレームワークの策定

### 目的

JREでは、サステナビリティへの取り組みの更なる推進として、グリーンボンドを発行しました。環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し、ポジティブ・インパクト（注1）を実現してまいります。

（注1）ポジティブ・インパクトとは、「環境社会に関してプラスのインパクトをもたらすと同時に市場水準のリターンを満たすもの」として定義されており、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）で提唱されています。国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）については以下JREのホームページをご参照ください。

<https://www.j-re.co.jp/ja/esg/initiative.html>

### グリーンボンドフレームワークの概要

#### <グリーンボンド発行により調達した資金の用途>

当グリーンボンドで調達された資金は、以下に示すグリーン適格資産（後述）の取得資金または改修工事資金のファイナンスまたはリファイナンスに全額充当します。

#### <グリーン適格資産>

グリーン適格資産は以下の基準のいずれかを満たすものから選定されます。（注2）

##### ①改修工事資金

工事の主たる目的において以下のa.~f.のいずれかを満たし、且つ、グリーンボンド払込期日から過去3年以内に完了もしくは今後完了予定であること。

- a. 10%を超えるCO2排出量又はエネルギー消費量の削減
- b. 10%を超える水使用量の削減
- c. ②の認証のいずれかにおいて、星の数やランクの1段階以上の改善
- d. ①a.~c.の基準いずれかを満たし、且つ、外構植栽の多様性等、生物多様性の保全や回復への貢献
- e. ①a.~c.の基準いずれかを満たし、且つ、公開空地の改善や帰宅困難者の受け入れの為の改修等の地域社会への貢献
- f. ②で列挙した認証・評価のいずれかの取得

##### ②取得資金

第三者認証機関より以下a.~c.の認証または再認証のいずれかを、グリーンボンド払込期日から過去3年以内に取得済または取得予定であること。

- a. DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- b. BELS認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- c. CASBEE不動産評価認証におけるB+、A、もしくはSランク

（注2）グリーン適格資産は、資産運用会社の代表取締役社長（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により構成されるサステナビリティ委員会によって、サステナビリティ方針及び上記基準に基づいて評価及び選定され、資産運用会社の職務責任権限に基づいて、代表取締役社長により決定されます。

### 外部機関の評価

JREはグリーンボンドフレームワークの適格性（注3）についてESG 評価会社であるサステイナリティクスよりセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

（注3）グリーンボンドフレームワークの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポートティング）に適合していることをいいます。

# 芝二丁目大門ビルディング改修工事

## 改修工事の概要

芝二丁目大門ビルディングの改修工事（着工済）は、グリーン適格資産の選定基準のうち、「エネルギー使用量もしくはCO2排出量が10%以上削減される工事」の実施、および「DBJ Green Building認証における3つ星以上」を満たし、グリーン適格資産として選定しております。DBJ Green Building認証の取得においては、当該改修工事における高効率空調設備への更新、館内照明のLED化の他、防災・BCP面に資する取り組みを推進している点が特に評価されました。芝二丁目大門ビルディング改修工事の概要は以下の通りです。



DBJ Green Building  
2018

物件名称	芝二丁目大門ビルディング	
所在地	東京都港区芝二丁目3番3号	
面積	土地	2,820㎡（敷地全体）
	建物	16,235㎡（延床面積）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付8階建	
建築時期	1984年3月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
取得時期	2001年9月	
取得価格	4,859百万円	



## 改修工事の主な内容

本改修工事は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱するポジティブ・インパクトの考え方に基づき計画されております。

<環境負荷軽減を目的としたビル設備の更新>

高効率空調設備への更新、館内照明のLED化

<テナント満足度の高いビジネス環境の提供>

テナント満足度調査において要望が多かった

ラウンジ等共用スペースの整備・拡充

<テナント従業員の健康と快適性への配慮>

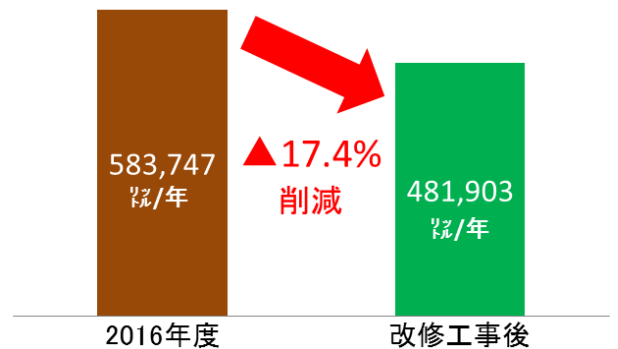
共用部分の一部緑化、自然素材を使用した

リラックス・リフレッシュスペースの提供

<デザイン面でのバリューアップ>

ESGを意識したデザインを検討。既存イメージの刷新を図り、物件のプレゼンスを向上

<空調設備の改修工事によるビル全体のエネルギー削減量>



(※)高効率空調設備への更新工事を実施した場合の、電気及びガス消費量を原油換算で算出した理論値対比

## 社会への取り組み

### テナント満足度向上

JREは、ビルの運営管理に活かすことを目的として、テナント満足度調査を随時実施しています。

（実施事例）

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。



また、JREはテナントの安全・健康に資する取り組みを積極的に行っています。

（取り組み事例）

- 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（Automated External Defibrillator：自動体外式除細動器）の設置



### 地域コミュニティとのつながり

JREは、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、献血活動に対する敷地提供など）



## 投資法人のコンプライアンス基本方針

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

## 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

## コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

### 取締役会

コンプライアンスに関する基本事項の決定

- コンプライアンス基本方針の策定・表明
- コンプライアンス組織体制の構築
- コンプライアンス規程、マニュアル、プログラム等の承認

### コンプライアンス委員会

利益相反の防止及びコンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

- 重要な利害関係者取引の審議・承認
- コンプライアンス態勢の整備
- コンプライアンスに関する問題事案の審議・決定
- その他コンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

### コンプライアンス部

全社コンプライアンスの推進及び統括

- 各部署のコンプライアンス関連情報の集約・一元管理
- 全社コンプライアンスの企画・立案（コンプライアンス・プログラム）
- 各部のコンプライアンス実践に対する支援
- 各部におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善
- 事故・問題発生時の対応
- コンプライアンス委員会事務局

### 各部コンプライアンス責任者

所管業務におけるコンプライアンスの推進

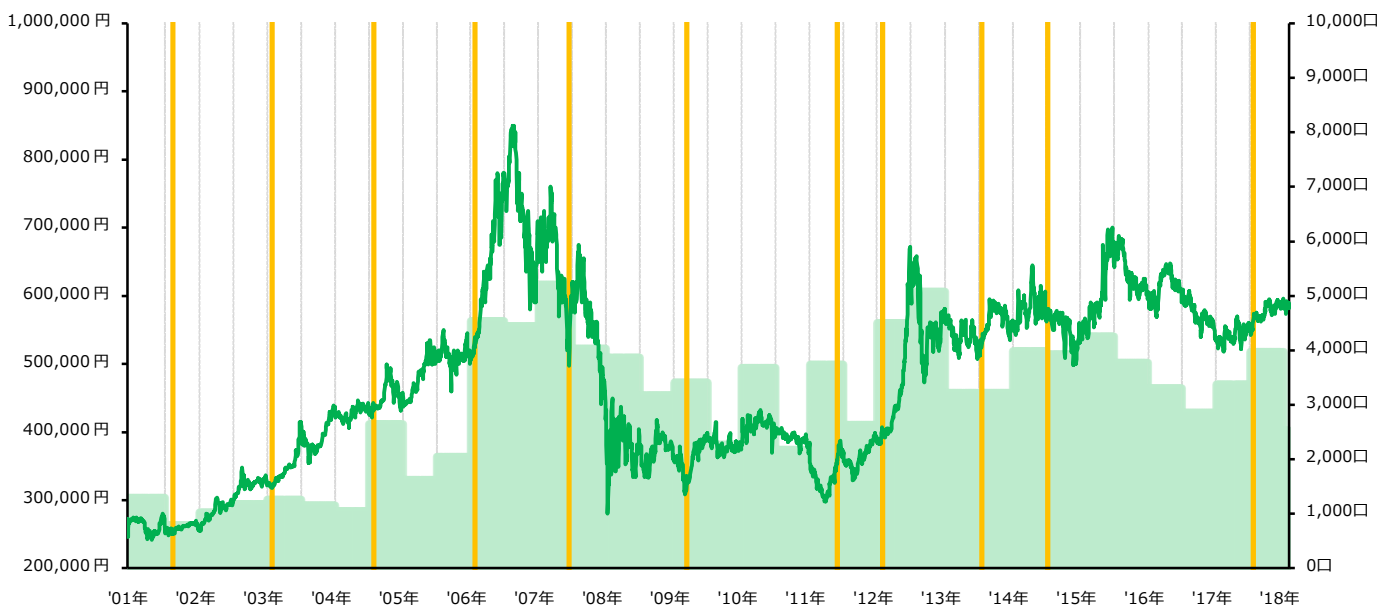
- 日々のコンプライアンス上のチェックと評価
- コンプライアンスの率先垂範による部署全体のコンプライアンス・マインド向上
- コンプライアンス・プログラムの策定、実施等
- 所管規程・マニュアル等の策定、実践等

- 資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、内容に応じて、弁護士等の外部専門家に適宜相談を行っています。
- また、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結しています。

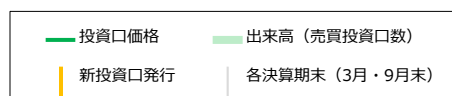
資産運用会社のコンプライアンス体制は、「取締役会」、「コンプライアンス委員会」、「コンプライアンス部」を中心に運営されています。またその推進活動は、「各部におけるコンプライアンス責任者」が中心となって展開されますが、コンプライアンスの担い手は、言うまでもなく役職員一人ひとりであり、資産運用会社の役職員は、担当業務を遂行するにあたり、常にコンプライアンス意識を有し、一人ひとりが、法令やルールを守る高い倫理観と厳しい自己規律のもとに日常の職務を遂行するよう努めています。

# 投資口価格の推移①（上場以降の推移）

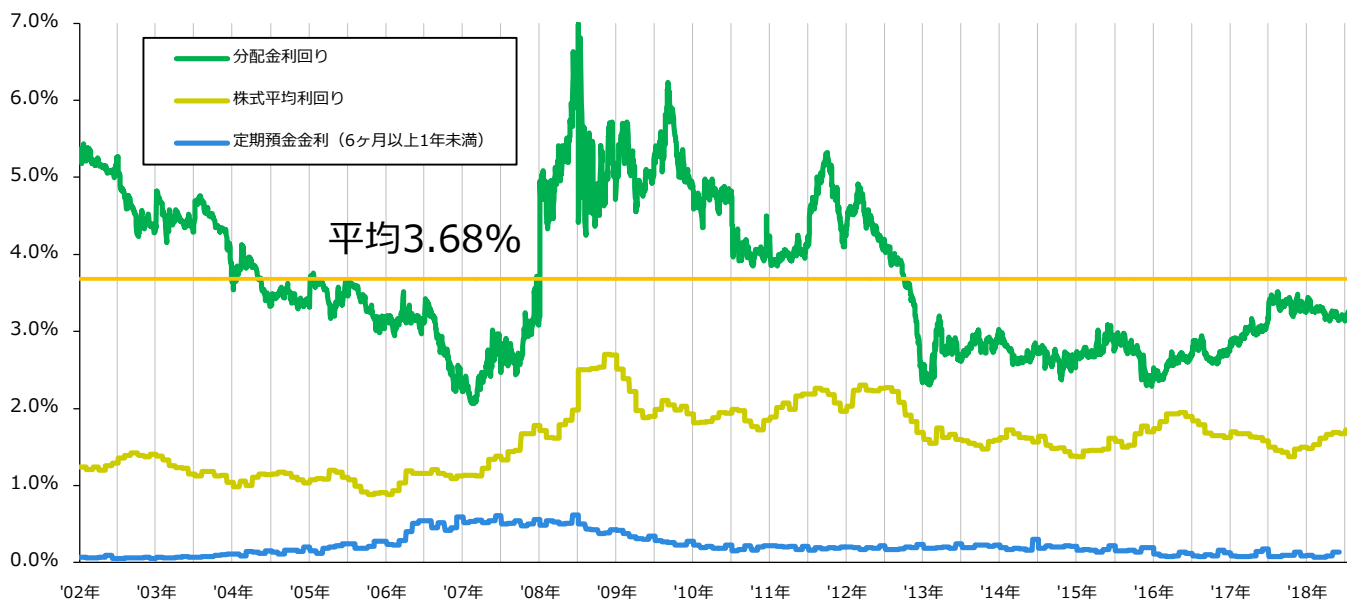
## 投資口価格の推移



- \* 投資口価格データは終値ベース。
- \* 2014年1月1日付けで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。



## 利回りの推移（実績分配金ベース）

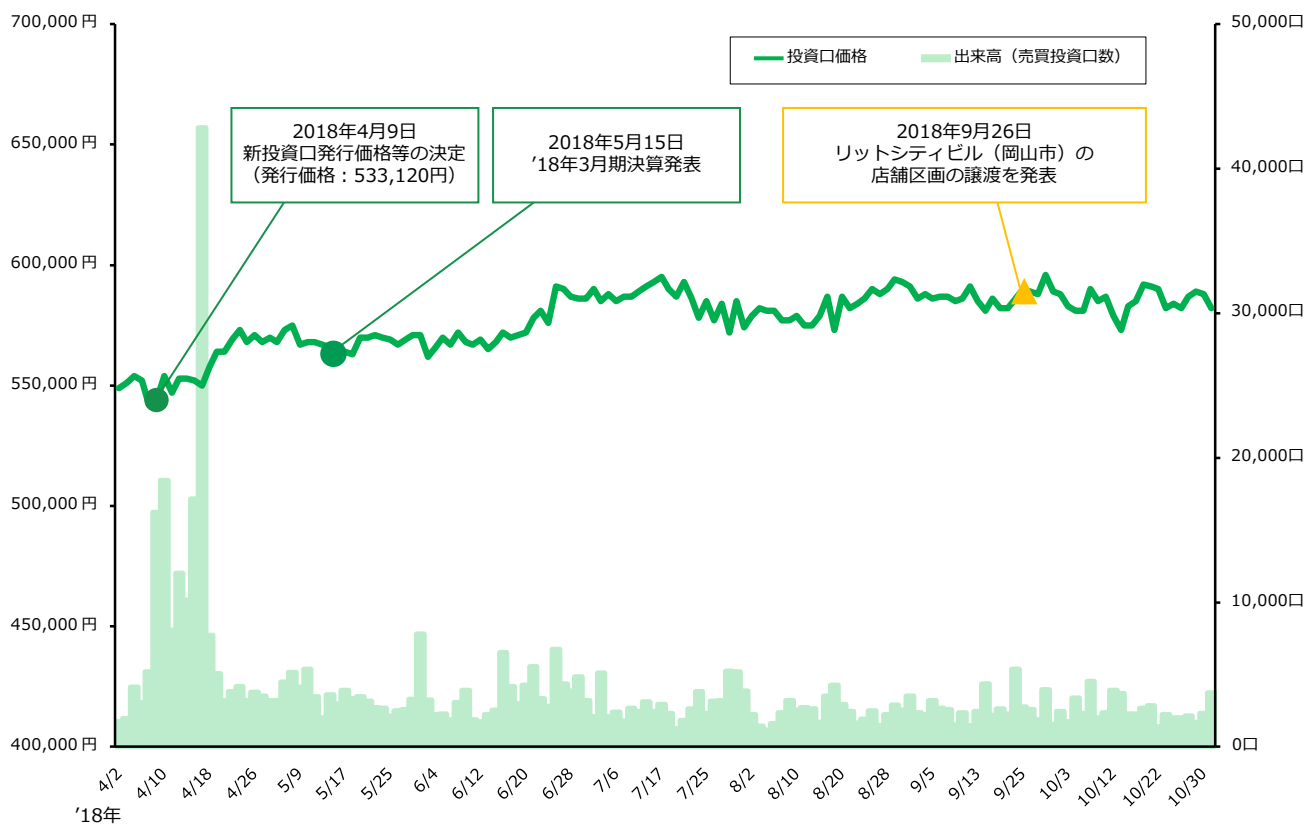


- \* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2018年10月31日の日次終値）で除し、2倍して年換算。
- \* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2018年10月時点。
- \* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2018年8月時点。
- \* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
- \* 出所：日本銀行、東京証券取引所



# 投資口価格の推移②（'18年9月期～直近までの推移）

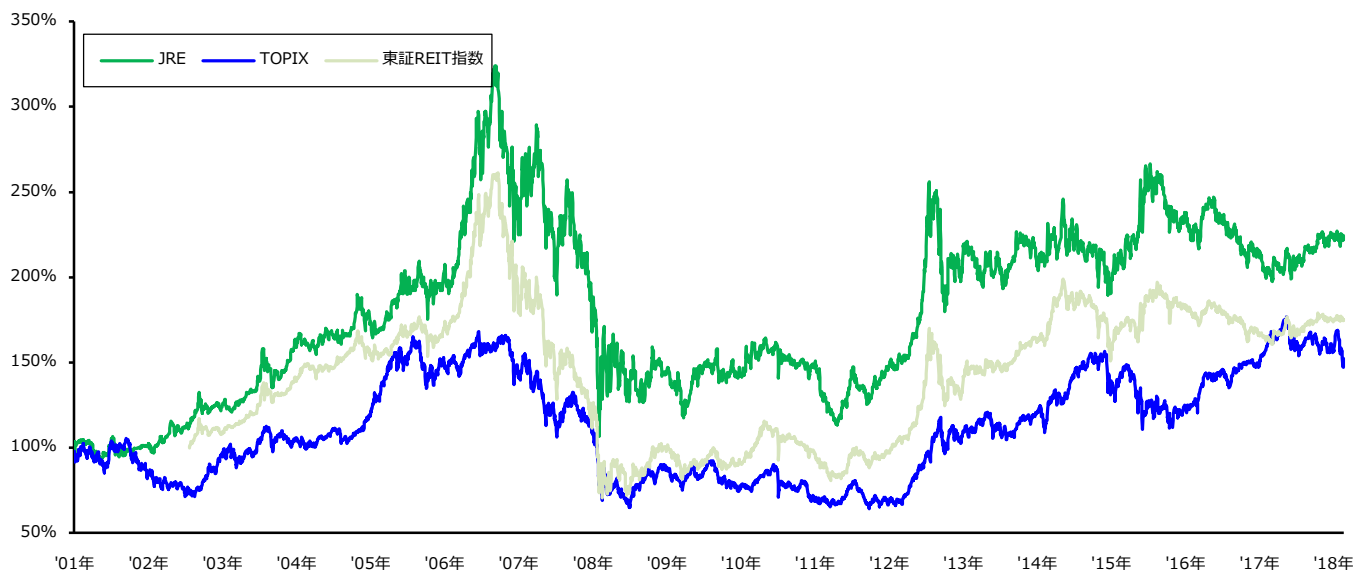
2018年10月31日現在



## MEMO

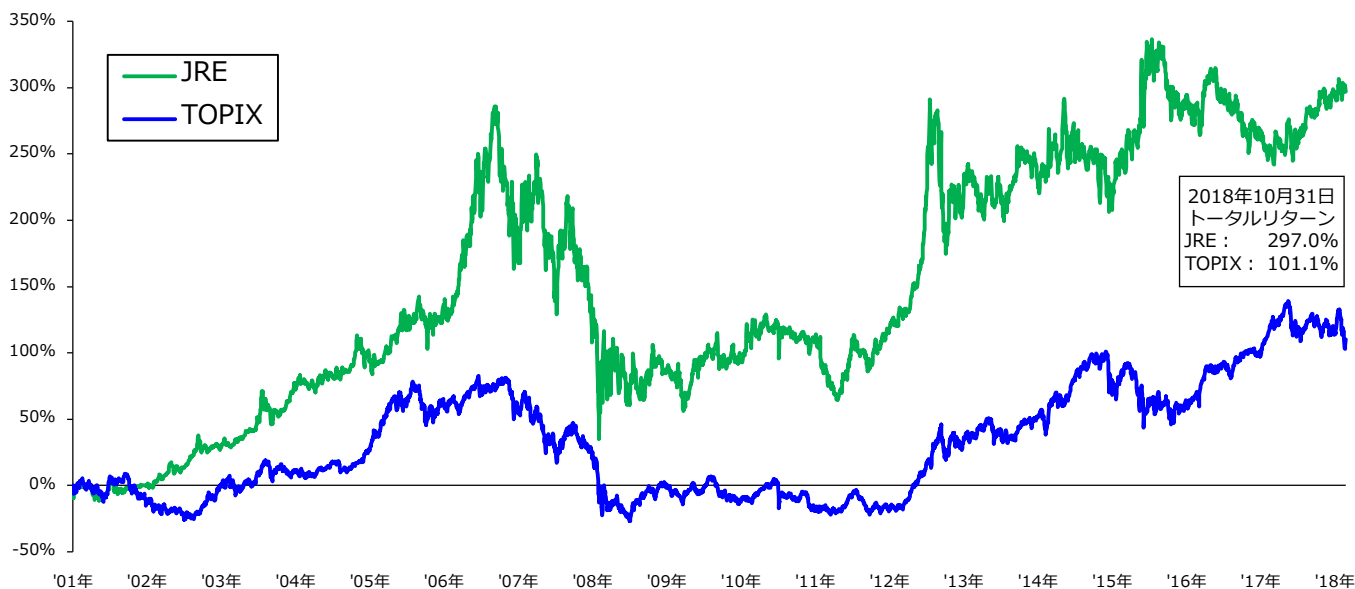
# 投資口価格の推移③（主な指標との比較）

## 投資口価格の推移（2018年10月31日現在）



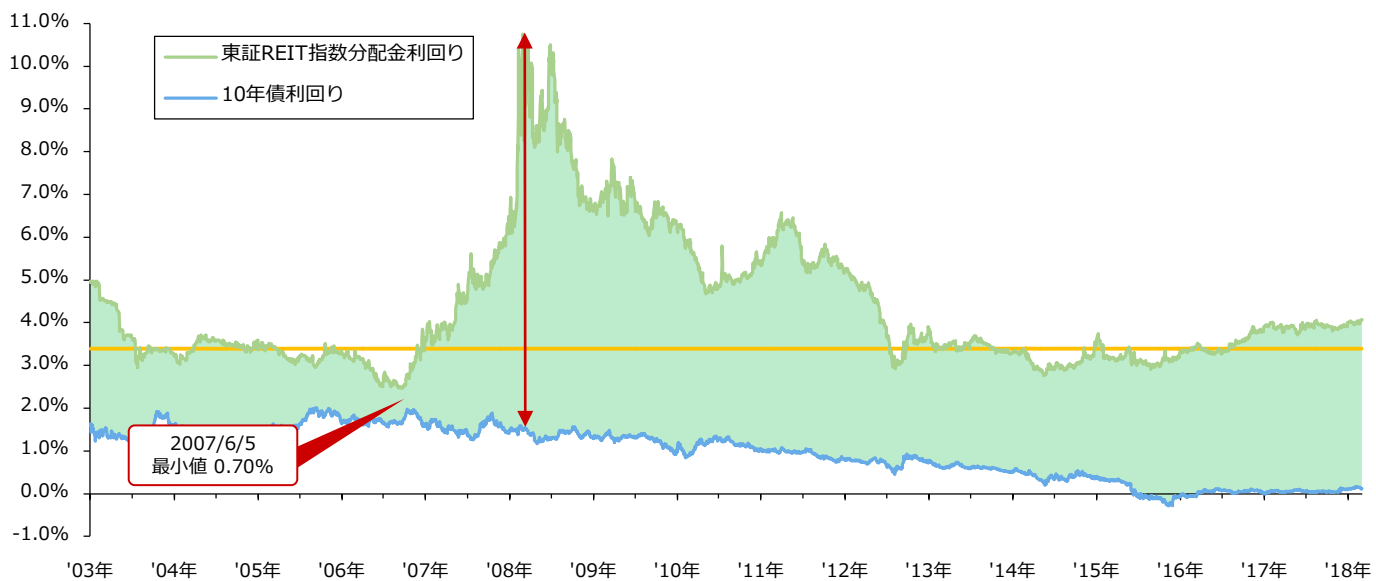
- \* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）を、TOPIXについては2001年9月7日の終値（1,080.83）を基準値（100%）として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値（1,000）を基準値（100%）とした数値。
- \* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- \* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
- \* 出所：ブルームバーグ

## トータルリターンの推移（2018年10月31日現在）



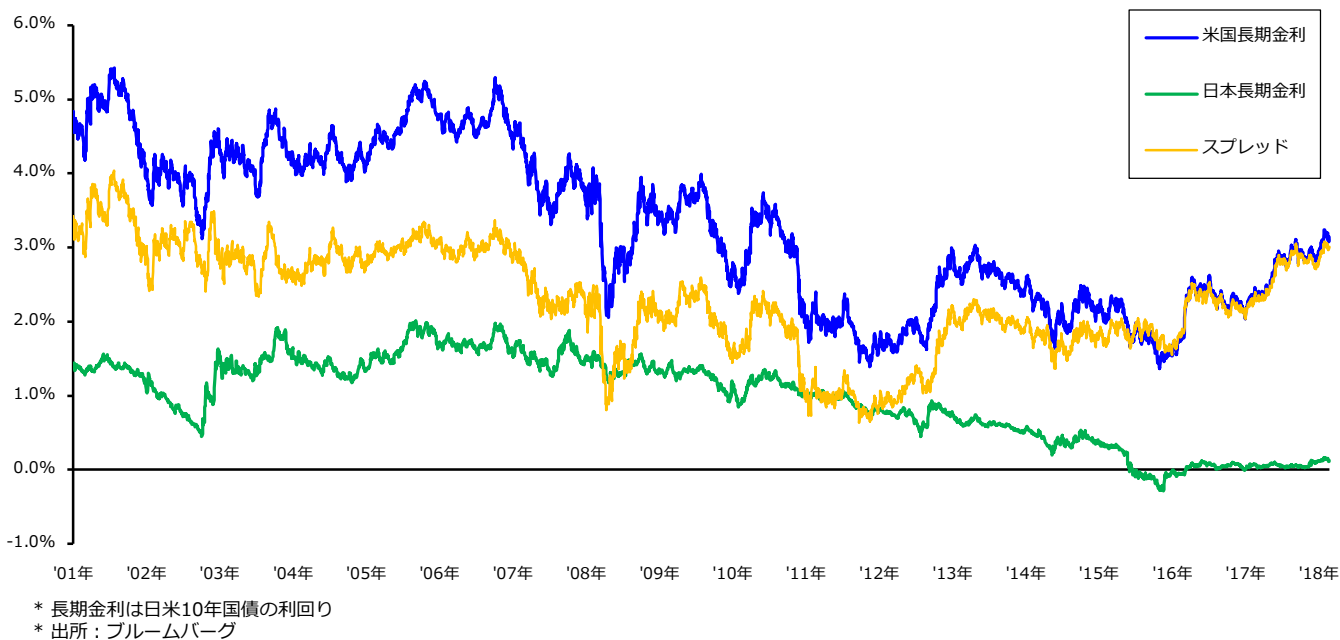
- \* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数+1) × (直近終値/2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100
- \* 日々ベースで2001年9月10日から2018年10月31日時点まで記載。
- \* 出所：ブルームバーグ

# 対JGBスプレッドの推移

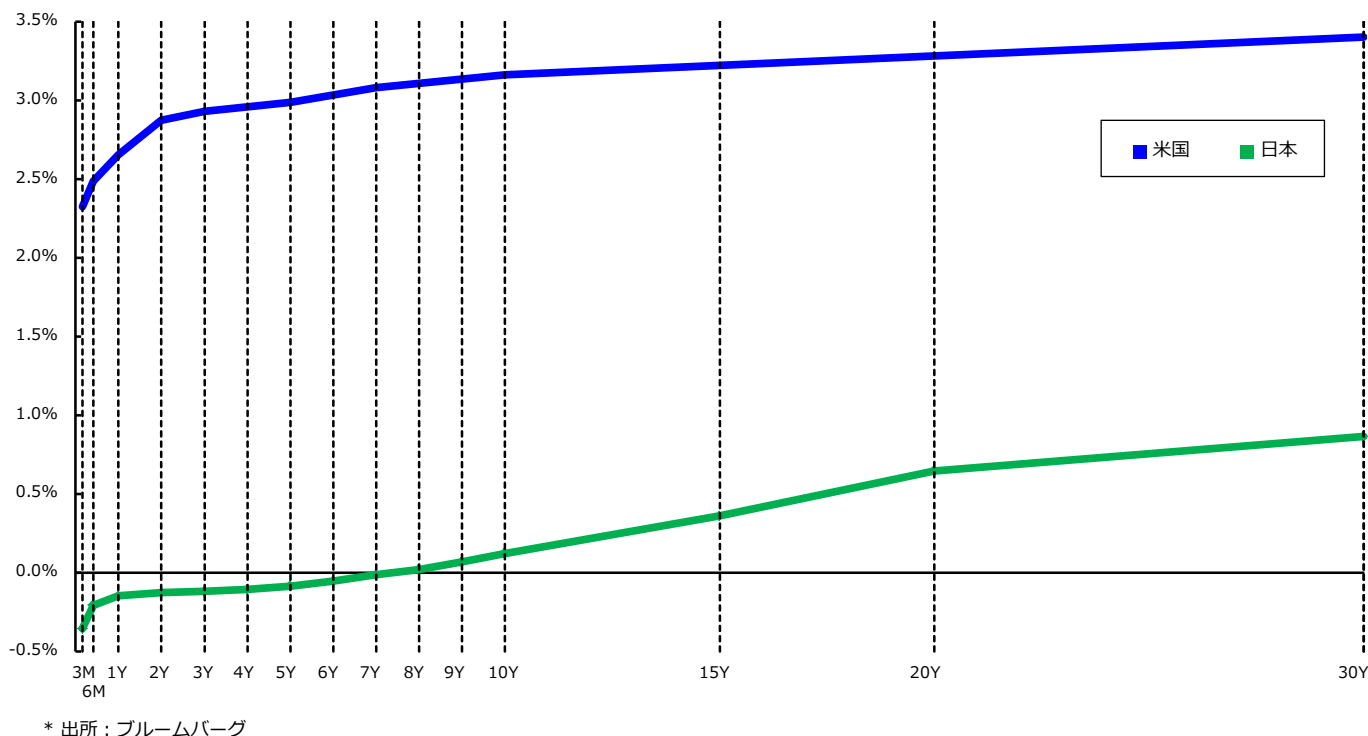


# 日米金利比較

## 日米長期金利比較（2018年10月31日現在）

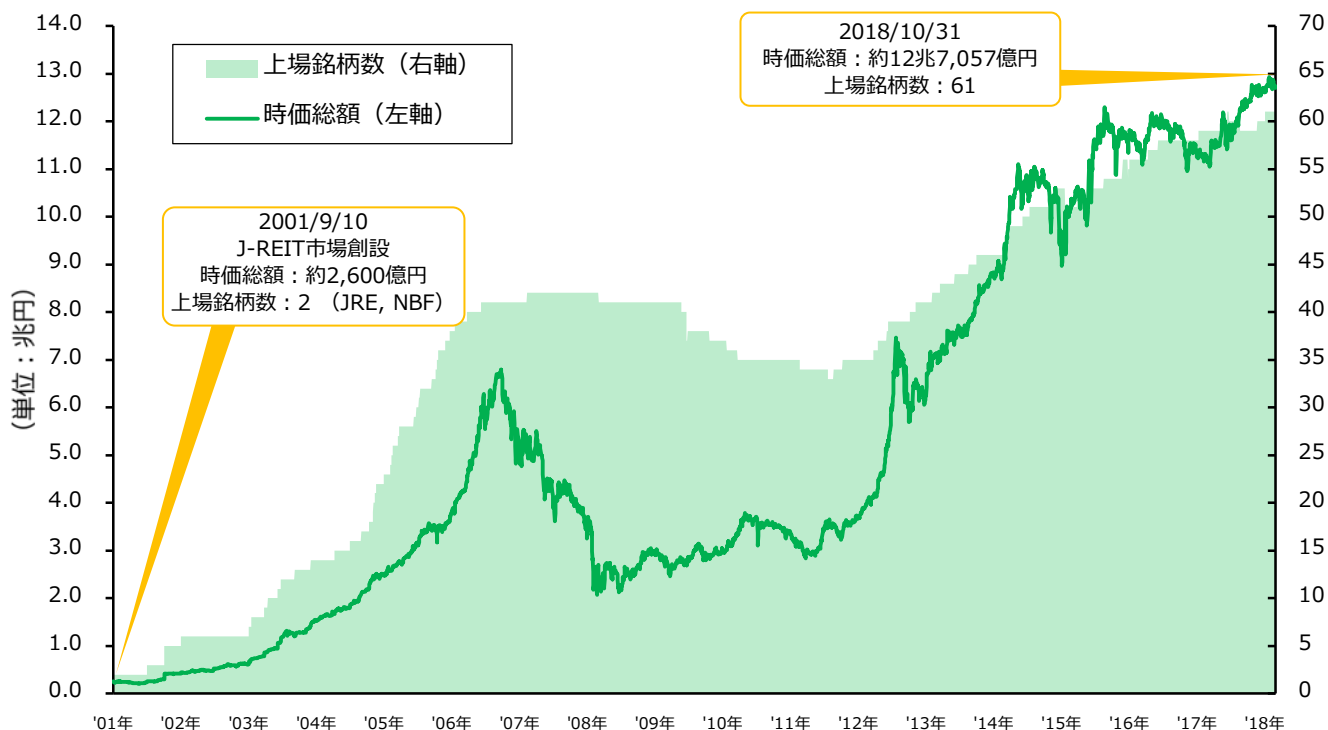


## 日米イールドカーブ比較（2018年10月31日現在）



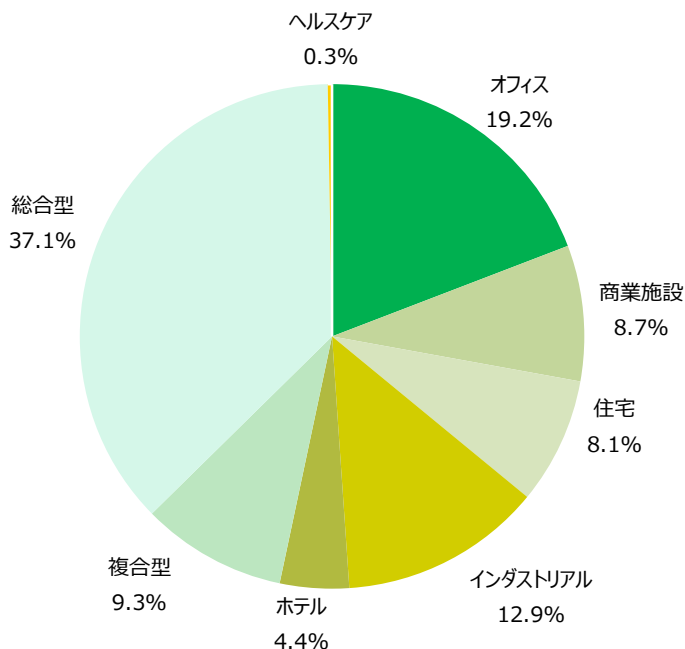
# J-REIT市場動向

## J-REIT時価総額と上場銘柄数（2018年10月31日現在）



\* 出所：ブルームバーグ

## 用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2018年10月31日現在）



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

\* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、ブルームバーグ、WEBサイト

# 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。

ホームページ  
アドレス

ジャパンリアルエステイト投資法人

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

QRコード



● 主な機能をいくつかご紹介させていただきます。



## JREまる見えボタン

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

## ポートフォリオマップもイラストで表現!



## 動画&イラスト

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

## JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

## JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

## 個人投資家の皆様へ

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

## 最新情報・ニュースリリース

## 将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。

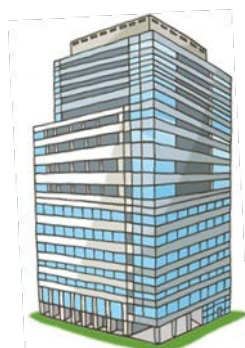
本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。

これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。

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

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

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



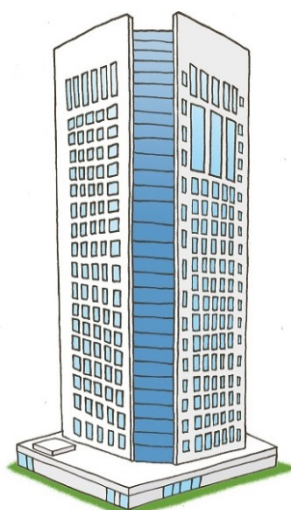
北の丸スクエア



汐留ビルディング



赤坂パークビル



東京オペラシティビル

2018年11月15日発行

