

# JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

## 2020年3月期 決算説明資料

(2019年10月1日～2020年3月31日)

証券コード  
8952



1	COVID-19の影響	2
2	決算ハイライト	5
3	内部成長	9
4	外部成長	15
5	決算及び業績予想	23
6	財務戦略	29
7	ポートフォリオ概況	32
8	ESG	36
9	Appendix	49

# 1 COVID-19の影響



## 従業員への配慮

- 従業員とその家族の健康を守ることを最優先事項とする
- 緊急の要件がない限り、在宅勤務を徹底
- WEB会議等のIT活用推進、業務の優先順位明確化により、在宅勤務下でも業務を行える体制を構築

## 社会への配慮

- 資金繰りに窮しているテナント（主に飲食店舗）のため、賃料支払い猶予など支援策を用意しており、既に一部のテナントに対しては適用を始めている
- 建設会社、設備工事会社、ビル管理会社等従事者の健康・安全（感染防止）に配慮し、緊急度・重要度を加味しつつ可能な限り修繕工事・保守点検業務を中止・延期する
- 今後の社会動向を注視し、政府からの要請等があれば、柔軟に対応していく

## 財務健全性の維持

- 2020年3月期末の簿価LTV40.9% 時価LTV32.6%と、健全な財務体質を維持
- コミットメントラインは600億円、4月30日時点の現預金は約255億円

## 短期的なビジネスへの影響

- 移転、スペース拡張、新規借室を予定していたテナントが、計画を中止・延期する動きが出る
- 業績落ち込みの激しい一部のテナントからの、スペース縮小、解約申し入れが増加する
- 空室が埋まるまでの期間が長期化し、ダウンタイム中の収益減と共に、空室率がやや悪化する
- 業績にマイナス影響を受けたテナントに対し、強気の賃料改定交渉が進めづらくなる
- 支払猶予した賃料の一部が回収困難になる可能性がある
- 修繕工事の抑制（中止・延期）により、一時的には修繕工事費が減少する

## 短期的な業績への影響、業績予想の前提条件

- 2020年9月までに空室率約1%悪化、2021年3月末までに更に約1%悪化を想定
- 賃料改定には継続して取り組むものの、見込みを保守的に変更
- 修繕工事費の減少は、一時的には業績にプラスに寄与する

## コロナ後のオフィス市場の見通し

- 快適で、健康的で、環境に配慮し、最先端のITに対応できるオフィスへの需要はより高まる
- 優秀な人材を獲得するための武器として、クオリティの高いオフィスへの潜在的な強い需要は変わらない
- 2021年、2022年のオフィス新規供給が限定的なこともオフィス市場を下支えする

## 2 決算ハイライト



# 運用ハイライト

好調な内部成長に加え、資産の入替を実施

## 外部成長

### 新規取得

シーバンスS棟	▶	5,400	百万円 (取得価格)
大手町パークビルディング	▶	10,175	百万円 (取得価格)

### 追加取得

新宿フロントタワー	▶	10,100	百万円 (取得価格)
新宿イーストサイドスクエア	▶	8,460	百万円 (取得価格)

## 内部成長

▶ 賃料改定は、10期連続でプラス。

テナント入替	賃料改定	期末入居率
月額 +22百万円	月額 +32百万円	99.7% (前期比 +0.4pt)

## ESGへの取組み

▶ CO<sub>2</sub>排出量削減目標を発表 「2030年までに35%削減」

### 資産の譲渡

川崎砂子ビルディング	▶	3,078	百万円 (譲渡価格)
小伝馬町新日本橋ビルディング	▶	3,450	百万円 (譲渡価格)

取得 4 件	合計	34,135	百万円
譲渡 2 件	合計	6,528	百万円

## 財務戦略

▶ 健全な財務体質を維持。

LTV	▶	40.9%	(前期比 +0.5pt)
平均利率	▶	0.48%	(前期比 -0.06pt)
平均残存年数	▶	3.95年	(前期比 +0.15年)
長期固定比率	▶	87.1%	(前期比 -3.8pt)

# 投資口の発行登録

## 発行登録（投資口）の概要

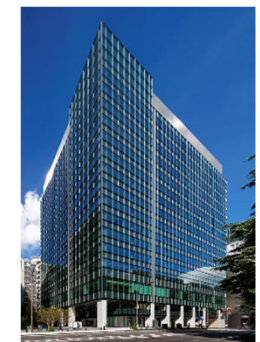
提出日	2020年3月25日
発行予定期間	2020年4月2日から2021年4月1日まで
発行予定額	200億円（上限）
手取金の使途	資産取得に伴う借入金の返済に充当予定

## 新投資口の発行と業績予想

- 2020年9月期及び2021年3月期の業績予想は、2020年9月末までに新投資口32,380口（現時点の発行済投資口総口数の2.3%）の発行が行われることを前提として作成しています。
- ただし、実際には新投資口の発行が行われない場合もあります。また新投資口の発行が行われる場合であっても、その時点における発行条件によって発行口数が増加又は減少することがあり、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

## 2020年3月・4月取得資産

	大手町パークビルディング	新宿フロントタワー	新宿イーストサイドスクエア	リンクスクエア新宿
所在地	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都渋谷区
竣工年	2017年	2011年	2012年	2019年
取得日	2020.3.24	2020.3.27	2020.3.27	2020.4.20
取得価格	10,175百万円	10,100百万円	8,460百万円	17,300百万円
NOI想定	267百万円	381百万円	334百万円	686百万円
NOI利回り	2.6%	3.8%	4.0%	4.0%





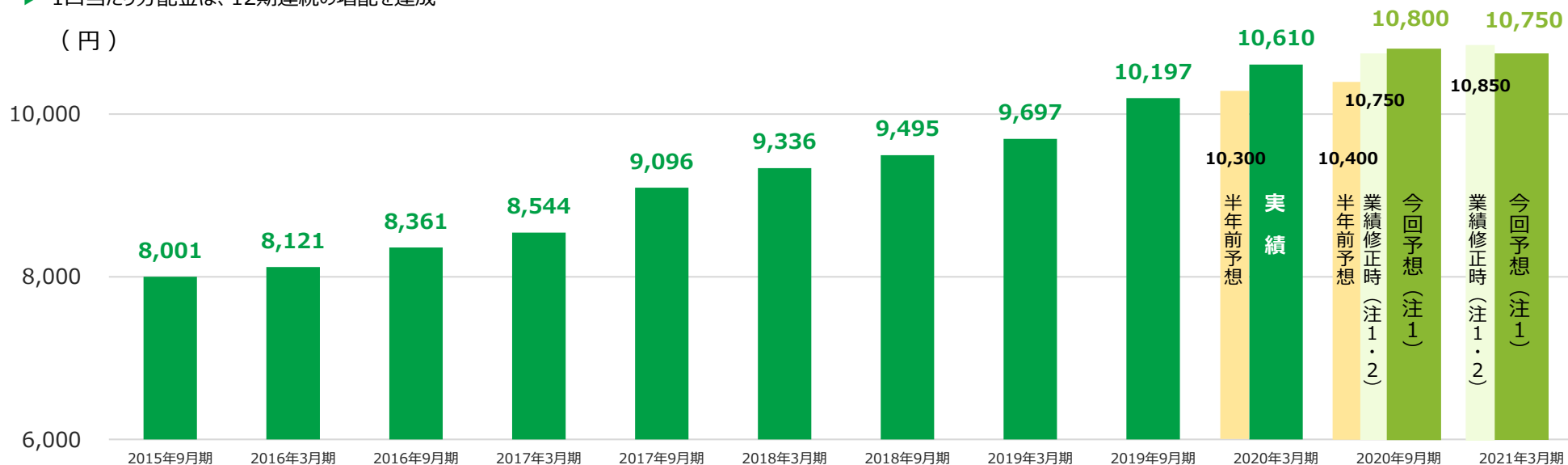
# 分配金サマリー

## 1口当たり分配金

今回決算 (2020年3月期)	
10,610円	前期比: +413円 (+4.1%)
	予想比: +310円 (+3.0%)

## 1口当たり分配金の推移

▶ 1口当たり分配金は、12期連続の増配を達成  
(円)



(注1) 新投資口の数として32,380口を加えた、総投資口数1,417,590口を前提とした予想数値です。

(注2) 「業績修正時」とは、2020年3月25日に公表した「2020年9月期の運用状況の予想の修正及び2021年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」を指します。

(注3) 新投資口の発行が各期末までに行われなかった場合の1口当たり分配金の予想数値は、2020年9月期 **11,070** 円、2021年3月期 **10,990** 円です。

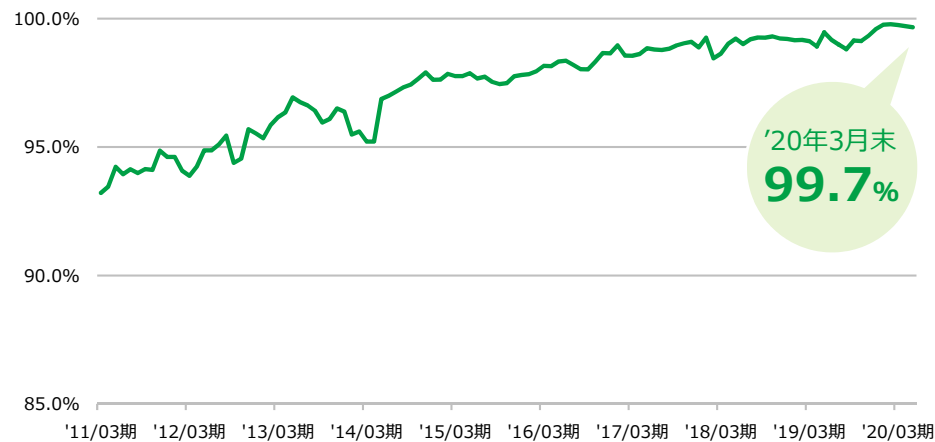
# 3 内部成長



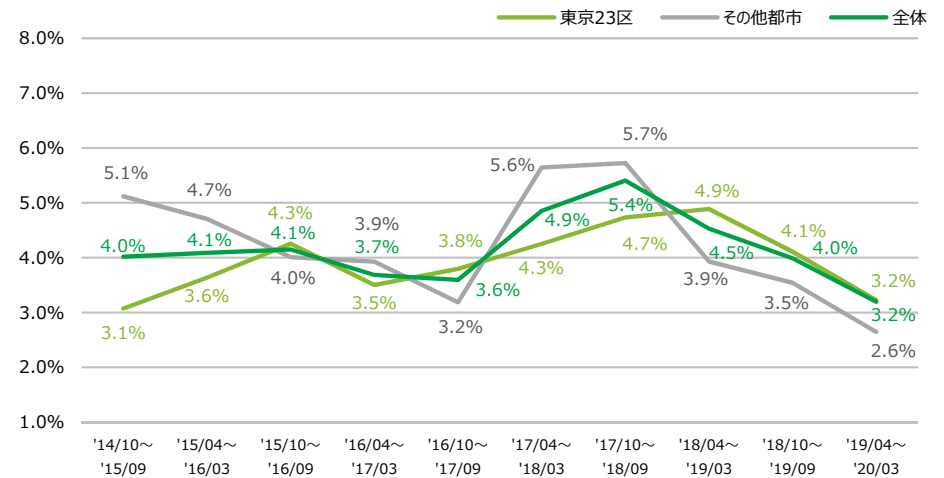
# 入居率・入替率の推移

テナント入替による賃料単価の上昇を実現

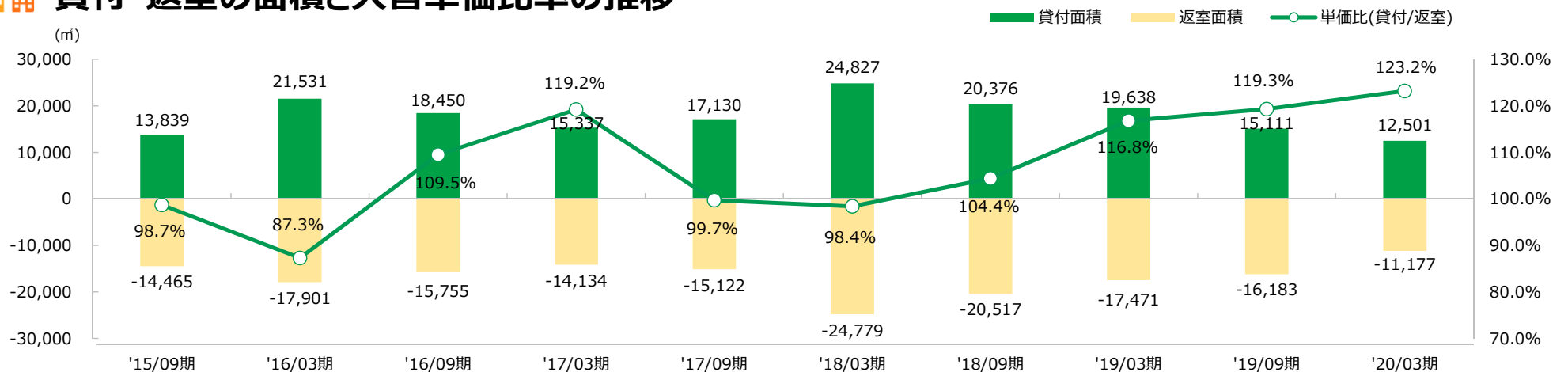
## 入居率の推移



## 年間テナント入替率



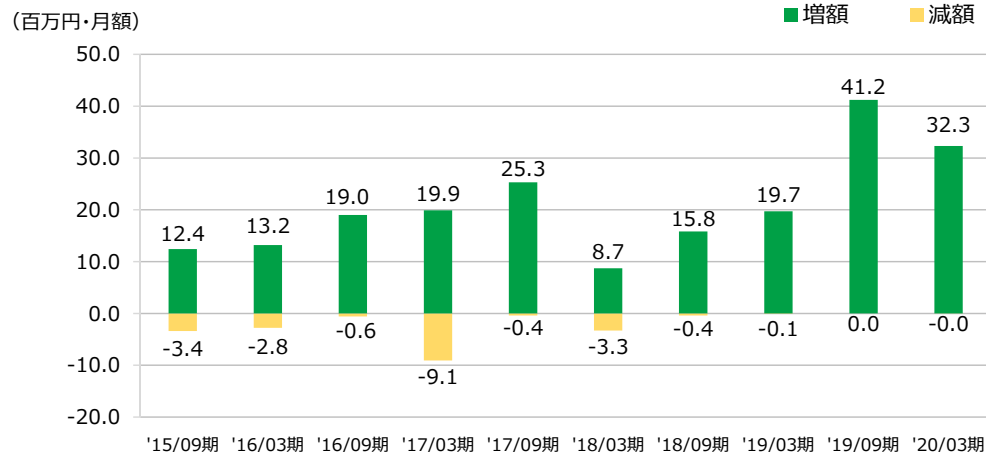
## 貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



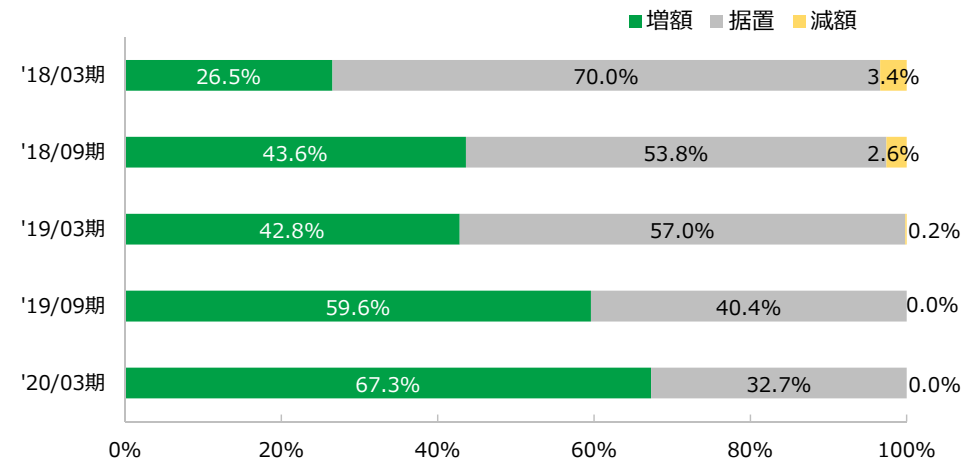
# 賃料改定の状況

## 力強い賃料増額改定が継続

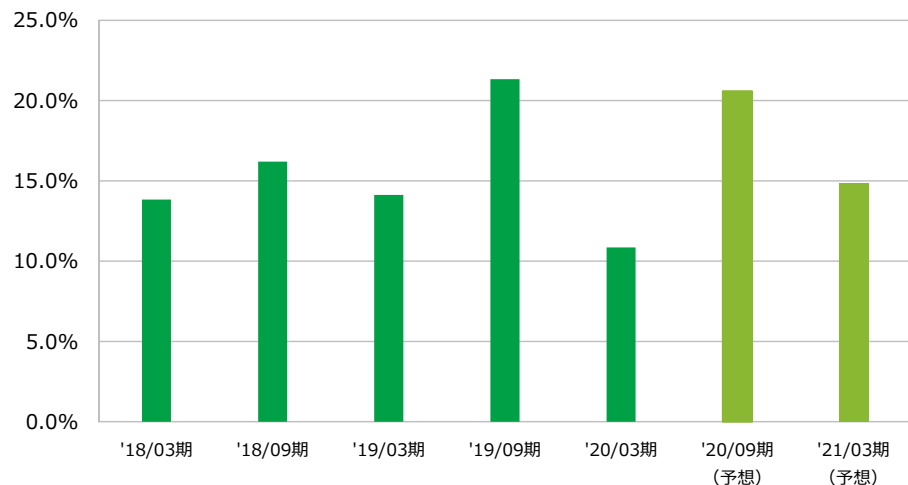
### 賃料改定の推移



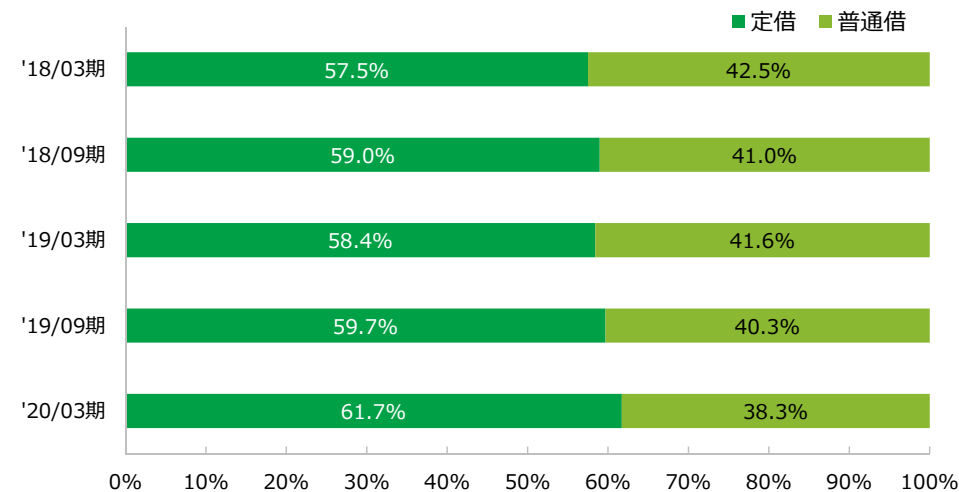
### 増減額割合 (月額契約賃料ベース)



### 賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



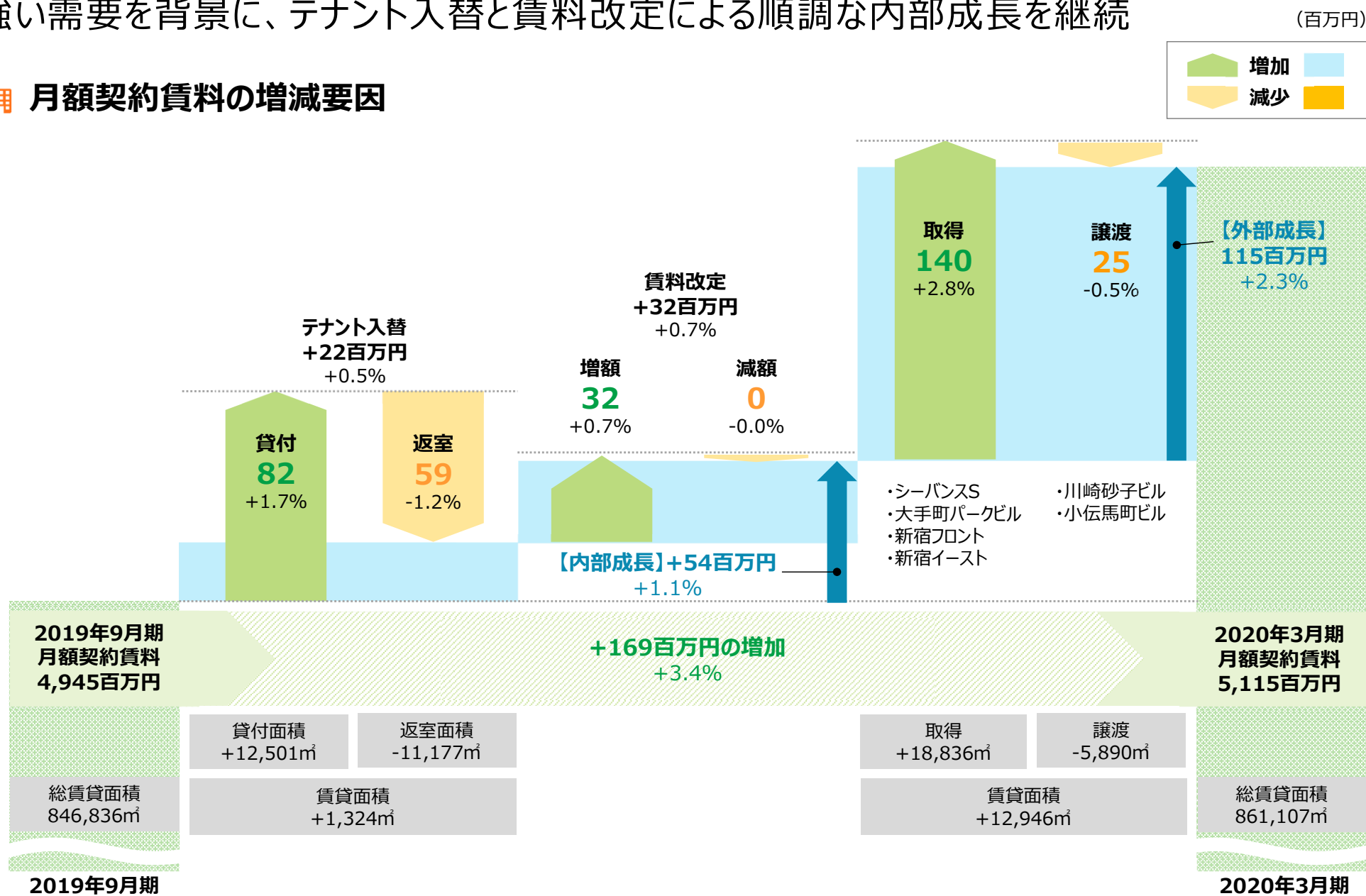
### 定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)



# 月額契約賃料（住宅賃料は除く）

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

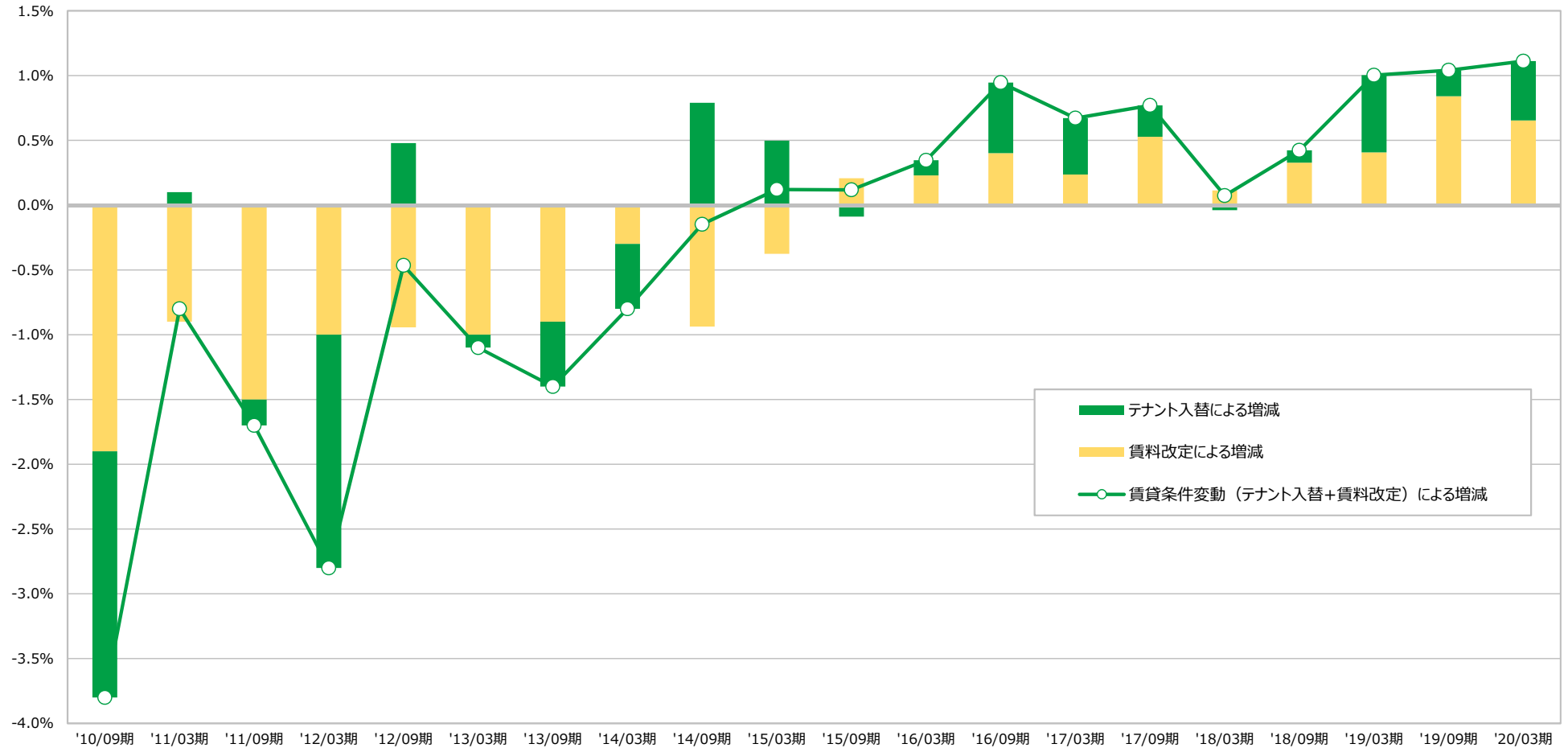
## 月額契約賃料の増減要因



# 内部成長による月額契約賃料増減の推移

## テナント入替・賃料改定による増減の推移

▶ 月額契約賃料（テナント入替と賃料改定の合計）は11期連続でプラス



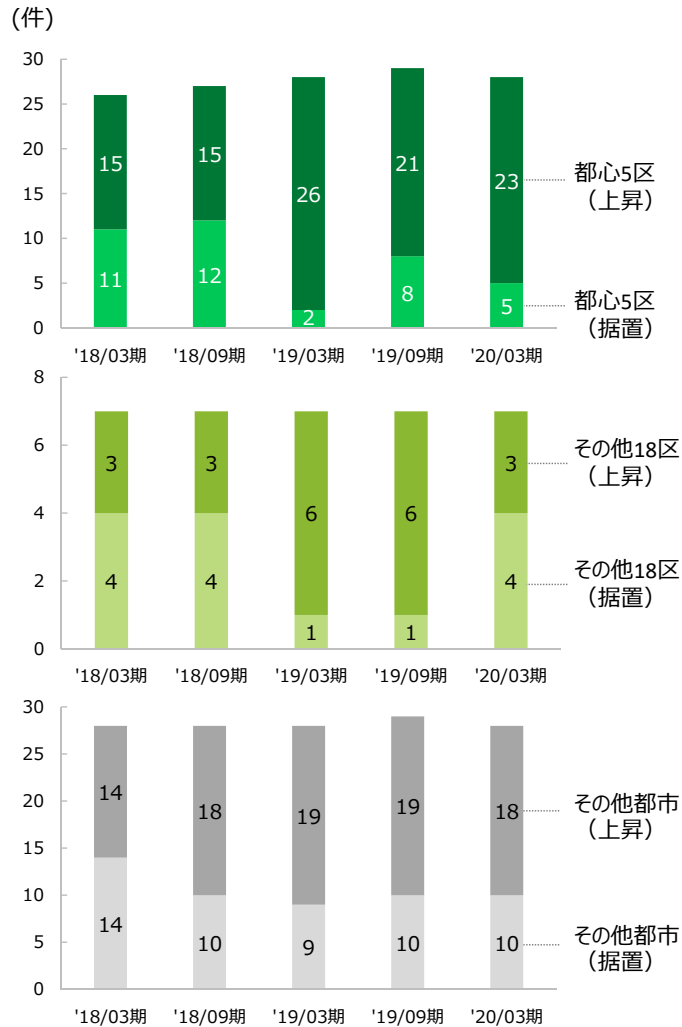
\* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込、住宅は除く)に対する増減率を表す

# 査定賃料・賃料ギャップの推移

査定賃料上昇により、引き続きマイナスの賃料ギャップが存在

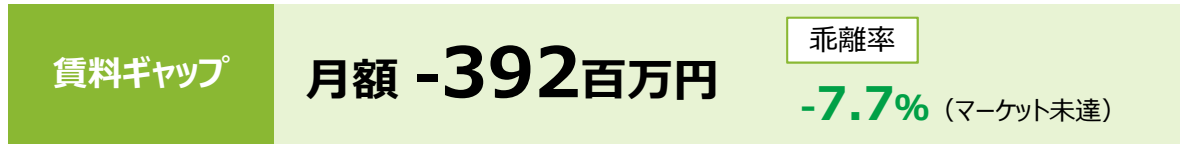
## ポートフォリオの査定賃料

▶ 63物件中、44物件で上昇、下落はゼロ

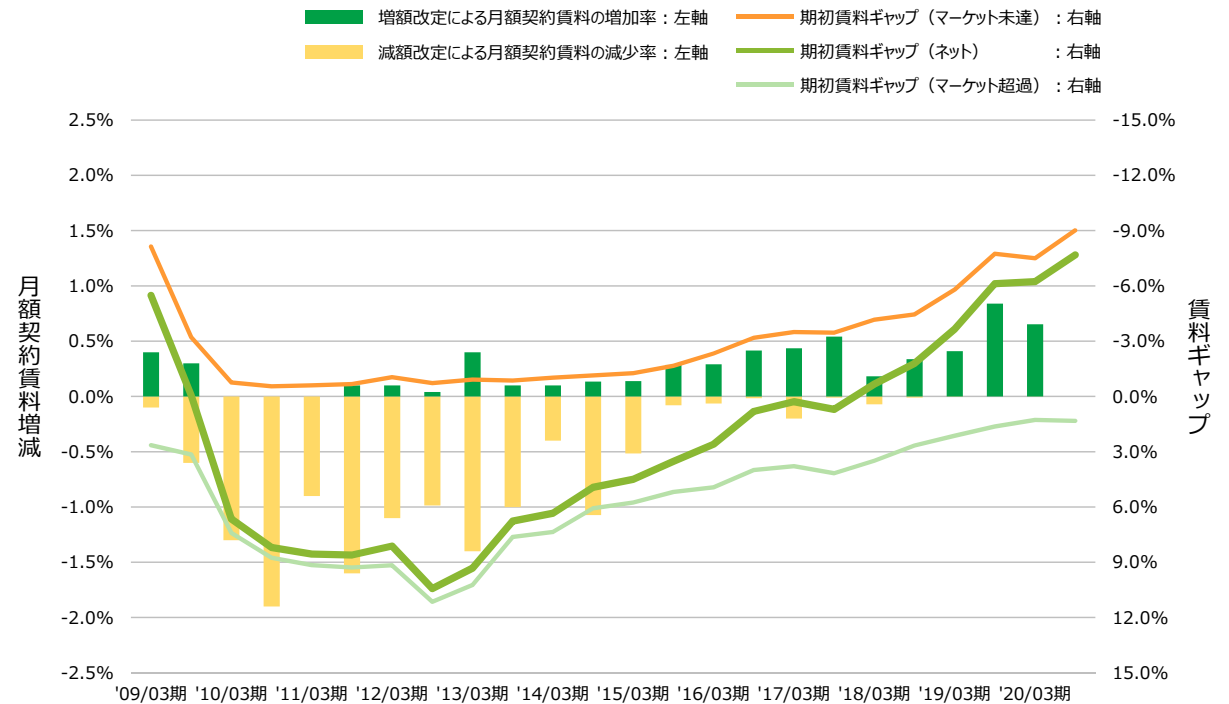


## 賃料ギャップ

▶ 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



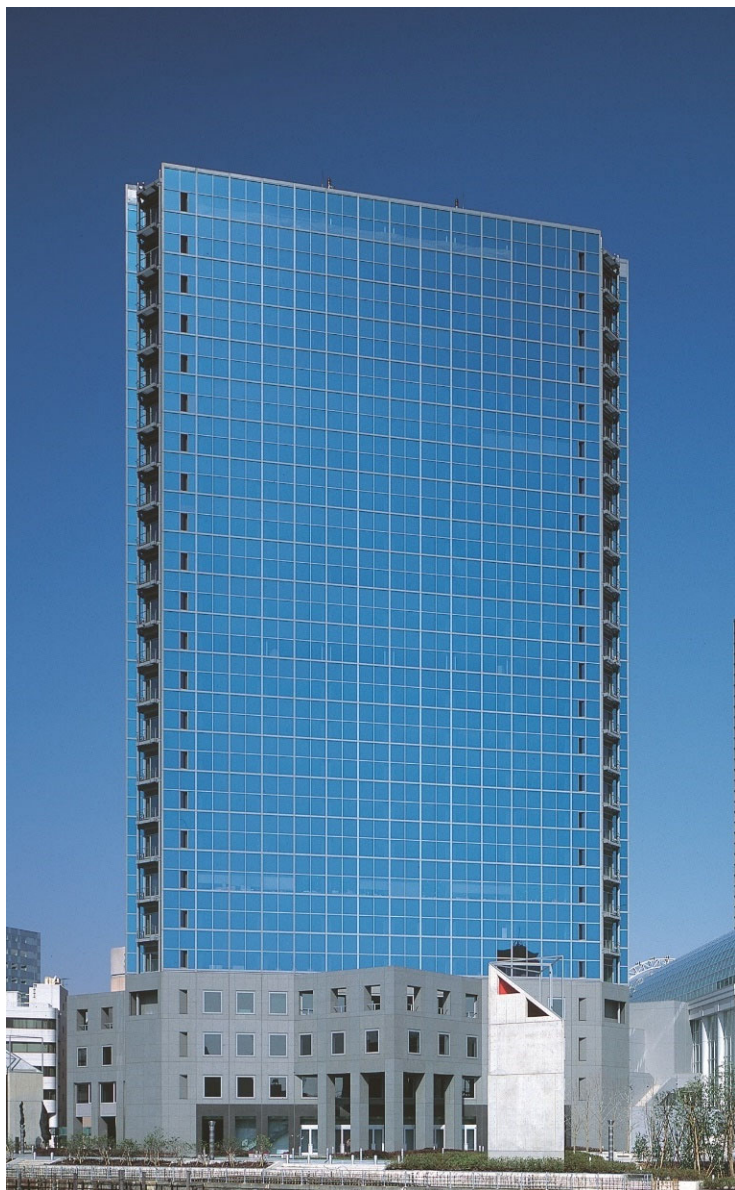
※賃料ギャップについては各期初時点から定期借家契約等により1年以上収益の確定している契約を除いて集計

# 4 外部成長





# 取得物件の概要①



## シーバンスS棟（新規取得）

### 取引概要

取得先	国内事業法人
取得価格	5,400百万円
取得日	2020年1月31日

CASBEE不動産評価認証  
Sランク（2016年認定）

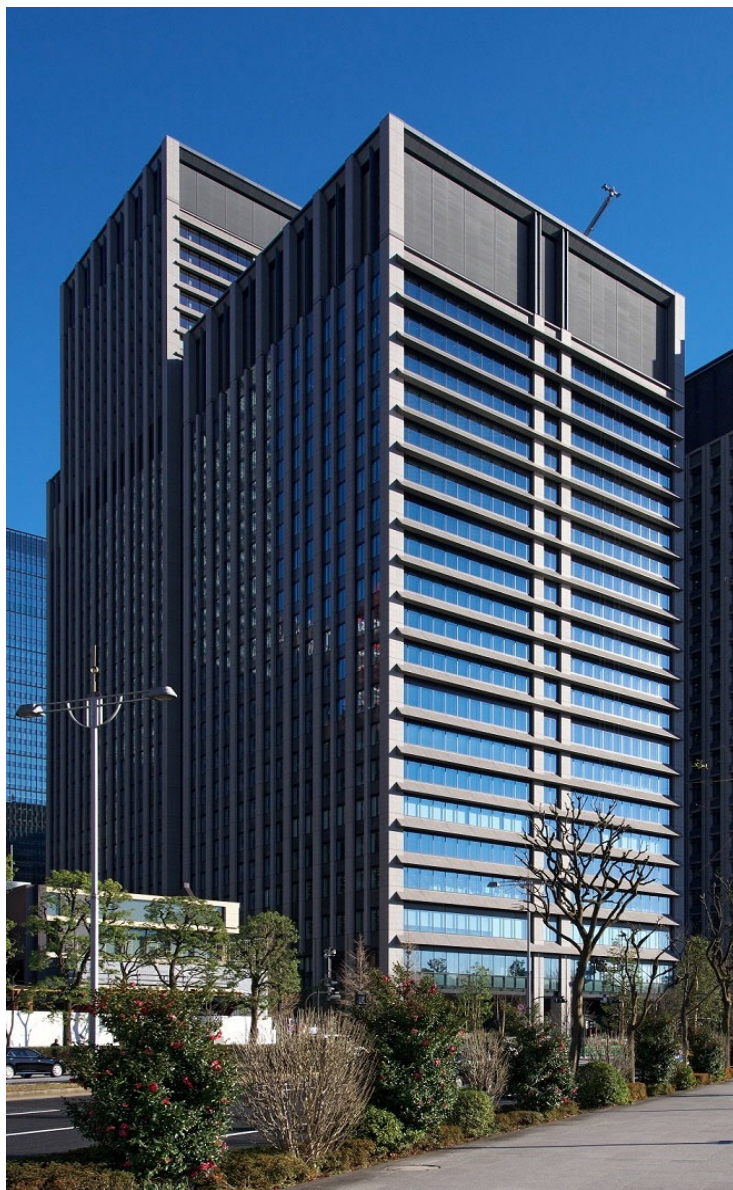


### 物件概要

所在地	東京都港区芝浦一丁目	
面積	<土地>	26,468㎡
	<建物>	166,405㎡
竣工時期	1991年1月	
新規取得持分	13.45%	
賃貸可能面積	6,074㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	313百万円	
NOI利回り	5.8%	



## 取得物件の概要②



### 大手町パークビルディング（新規取得）

#### 取引概要

##### 取得先

三菱地所株式会社

##### 取得価格

10,175百万円

##### 取得日

2020年3月24日



#### 物件概要

所在地	東京都千代田区大手町一丁目	
面積	<土地>	9,338㎡
	<建物>	146,611㎡
竣工時期	2017年1月	
新規取得持分	2.91%	
賃貸可能面積	2,371㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	267百万円	
NOI利回り	2.6%	

# 取得物件の概要③



## 新宿フロントタワー（追加取得）

### 取引概要

**取得先**  
三菱地所株式会社

**取得価格**  
10,100百万円

**取得日**  
2020年3月27日



DBJ Green Building  
2018

### 物件概要

所在地	東京都新宿区北新宿二丁目	
面積	<土地>	9,628㎡
	<建物>	92,092㎡
竣工時期	2011年8月	
追加取得持分	9.91%	
取得後持分	37.16%	
賃貸可能面積	5,710㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	381百万円	
NOI利回り	3.8%	

## 取得物件の概要④



### 新宿イーストサイドスクエア（追加取得）

#### 取引概要

##### 取得先

三菱地所株式会社

##### 取得価格

8,460百万円

##### 取得日

2020年3月27日

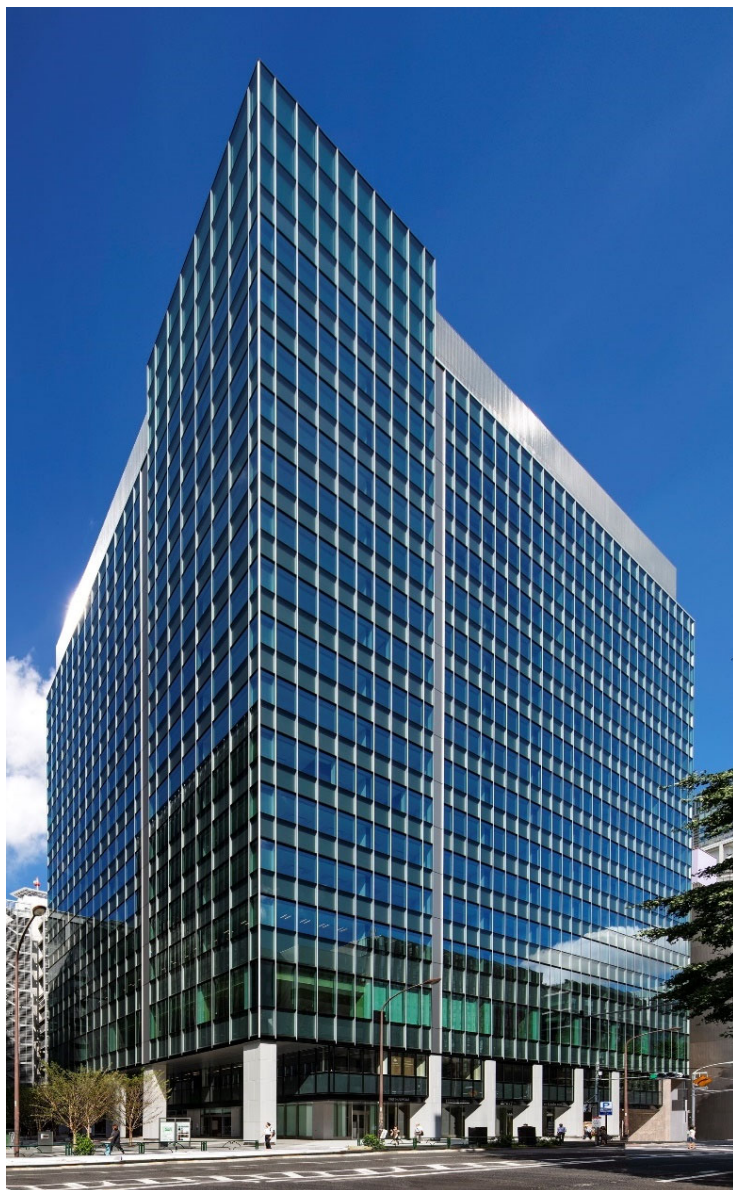


DBJ Green Building  
2018

#### 物件概要

所在地	東京都新宿区新宿六丁目	
面積	<土地>	25,320㎡
	<建物>	167,245㎡
竣工時期	2012年3月	
追加取得持分	4.0%	
取得後持分	35.0%	
賃貸可能面積	4,678㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	334百万円	
NOI利回り	4.0%	

# 取得物件の概要⑤



## リンクスクエア新宿（新規取得）

### 取引概要

#### 取得先

三菱地所株式会社

#### 取得価格

17,300百万円

#### 取得日

2020年4月20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>	3,852㎡
	<建物>	42,049㎡
竣工時期	2019年8月	
新規取得持分	37.34%	
賃貸可能面積	9,786㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	686百万円	
NOI利回り	4.0%	

\* 本物件の取得対象は建物の共有持分及び当投資法人が保有する底地に係る定期借地権です。

# 譲渡物件の概要

物件特性やポートフォリオの収益性、不動産市況等を総合的に勘案し物件を譲渡

## 川崎砂子ビルディング (50%持分)

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

物件概要		
所在地	神奈川県川崎市 川崎区砂子一丁目	
面積	<土地>	1,594㎡
	<建物>	9,623㎡
竣工時期	1990年12月	
賃貸可能面積	3,415㎡	

### 取引概要

譲渡価格 3,078百万円	鑑定評価額 1,590百万円
帳簿価額 1,417百万円	譲渡日 2019年12月20日

## 小伝馬町新日本橋ビルディング

- ▶ 相互売買により、帳簿価格および鑑定価格を上回る金額での本物件譲渡と同時に、中長期的に競争力が高く安定した収益が見込めるシーバンスS棟を取得。

物件概要		
所在地	東京都中央区 日本橋小伝馬町	
面積	<土地>	773㎡
	<建物>	5,822㎡
竣工時期	1991年11月	
賃貸可能面積	3,897㎡	

### 取引概要

譲渡価格 3,450百万円	鑑定評価額 2,970百万円
帳簿価額 2,714百万円	譲渡日 2020年1月31日

# 5 決算及び業績予想



# 2020年3月期 決算概要

項目	2019年9月期 実績	2020年3月期 実績	前期比
営業収益	35,164 百万円	35,996 百万円	+832 百万円
賃貸事業収益	33,580 百万円	33,810 百万円	+230 百万円
不動産等売却益	1,583 百万円	2,185 百万円	+601 百万円
営業費用	18,669 百万円	18,641 百万円	-28 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,476 百万円	10,397 百万円	-78 百万円
減価償却費	6,433 百万円	6,416 百万円	-17 百万円
販売費及び一般管理費	1,759 百万円	1,827 百万円	+67 百万円
(内、資産運用報酬)	1,409 百万円	1,452 百万円	+42 百万円
NOI (*2)	23,104 百万円	23,413 百万円	+309 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,670 百万円	16,996 百万円	+326 百万円
営業利益	16,494 百万円	17,354 百万円	+860 百万円
営業外収益	13 百万円	1 百万円	-11 百万円
営業外費用	1,116 百万円	1,030 百万円	-86 百万円
(内、支払利息)	1,071 百万円	978 百万円	-93 百万円
経常利益	15,390 百万円	16,326 百万円	+935 百万円
当期純利益	14,945 百万円	15,755 百万円	+809 百万円
圧縮積立金繰入額等	820 百万円	1,058 百万円	+237 百万円
分配金総額	14,124 百万円	14,697 百万円	+572 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	10,197 円	10,610 円	+413 円
1口当たりNAV	567,928 円	573,321 円	+5,393 円
期末入居率	99.3 %	99.7 %	+0.4 %

半年前 業績予想	業績予想比
35,240 百万円	+756 百万円
33,640 百万円	+170 百万円
1,590 百万円	+595 百万円
18,660 百万円	-18 百万円
10,510 百万円	-112 百万円
6,370 百万円	+46 百万円
1,760 百万円	+67 百万円
1,390 百万円	+62 百万円
23,120 百万円	+293 百万円
16,750 百万円	+246 百万円
16,580 百万円	+774 百万円
0 百万円	+1 百万円
1,030 百万円	0 百万円
980 百万円	-1 百万円
15,540 百万円	+786 百万円
15,090 百万円	+665 百万円
820 百万円	+238 百万円
14,270 百万円	+427 百万円
1,385,210 口	0 口
10,300 円	+310 円
99.7 %	+0.0 %

## 主な増減要因 (前期比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+299
賃料共益費	+349
水道光熱収入	-53
● 今期取得・譲渡ビル	-69
● 不動産等売却益	+601
営業費用	
● 既存ビル	-62
水道光熱費	-308
修繕費	+165
● 今期取得・譲渡ビル	-33

## 主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+112
● 今期取得・譲渡ビル	+58
● 不動産等売却益	+595
営業費用	
● 既存ビル	-98
● 今期取得・譲渡ビル	+32

\*1 減価償却費を除く \*2 不動産等売却益を除く



# 2020年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2019年9月末	2020年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	33,604 百万円	23,438 百万円	-10,165 百万円
その他流動資産	677 百万円	473 百万円	-203 百万円
流動資産合計	34,282 百万円	23,912 百万円	-10,369 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	357,801 百万円	363,401 百万円	5,600 百万円
構築物（信託物件含む）	3,978 百万円	4,020 百万円	41 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,941 百万円	4,741 百万円	-199 百万円
土地（信託物件含む）	688,451 百万円	715,077 百万円	26,625 百万円
減価償却累計額	-133,284 百万円	-138,484 百万円	-5,199 百万円
有形固定資産合計	921,888 百万円	948,756 百万円	26,868 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,937 百万円	6,475 百万円	-461 百万円
無形固定資産合計	6,937 百万円	6,475 百万円	-461 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	2,626 百万円	2,814 百万円	187 百万円
投資その他の資産合計	3,203 百万円	3,391 百万円	187 百万円
固定資産合計	932,029 百万円	958,624 百万円	26,594 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	78 百万円	70 百万円	-7 百万円
繰延資産合計	78 百万円	70 百万円	-7 百万円
資産合計	966,390 百万円	982,607 百万円	16,217 百万円

	2019年9月末	2020年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	13,500 百万円	29,000 百万円	15,500 百万円
1年内返済予定長期借入金	46,500 百万円	41,000 百万円	-5,500 百万円
前受金	3,295 百万円	3,363 百万円	68 百万円
その他流動負債	4,840 百万円	5,310 百万円	470 百万円
流動負債合計	68,135 百万円	78,674 百万円	10,538 百万円
II 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	32,993 百万円	0 百万円
長期借入金	297,000 百万円	299,000 百万円	2,000 百万円
預り敷金保証金	54,419 百万円	55,905 百万円	1,486 百万円
その他固定負債	1,071 百万円	1,634 百万円	562 百万円
固定負債合計	385,484 百万円	389,533 百万円	4,048 百万円
負債合計	453,620 百万円	468,207 百万円	14,586 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	548 百万円	1,368 百万円	819 百万円
当期末処分利益	14,980 百万円	15,790 百万円	810 百万円
純資産合計	512,770 百万円	514,400 百万円	1,630 百万円
負債・純資産合計	966,390 百万円	982,607 百万円	16,217 百万円

(参考) 圧縮積立金等内部留保残高 3,745 百万円

# 業績予想に反映したCOVID-19による影響

## COVID-19のオフィス市場への影響

- 2020年9月末までにCOVID-19による大きな混乱はある程度収まるが、2021年3月期になってもオフィス賃貸市場には一定程度の影響が残る前提で業績予想を作成

## 業績予想の前提

- 空室のリーシングに時間がかかる可能性を考慮し、入居率の見込みを従来よりも保守的に想定  
**2020年9月期末：98.7% 2021年3月期末：97.8%**
- 賃料改定の見込みを保守的に変更
- 緊急でない修繕工事の着手を延期・中止

## 織り込まれた業績への影響

- 賃料共益費収入 3月25日業績修正時より下方修正  
**2020年9月期末：31,730百万円（3月25日業績修正時比：-110百万円）**  
**2021年3月期末：31,700百万円（3月25日業績修正時比：-460百万円）**
- 修繕費 一部の修繕工事の延期・中止に伴って一時的に減少  
**2020年9月期末：680百万円（3月25日業績修正時比：-230百万円）**  
**2021年3月期末：820百万円（3月25日業績修正時比：-200百万円）**
- 水道光熱収入・水道光熱費についても、店舗休業や在宅勤務拡大に伴い、水道光熱収入・水道光熱費の両方とも減少を想定（利益への影響は軽微）

# 2020年9月期・2021年3月期 業績予想（3月25日業績修正時比）

項目	2020年9月期 3/25業績修正時	2020年9月期 業績予想	増減
営業収益	35,440 百万円	35,010 百万円	-430 百万円
賃貸事業収益	35,440 百万円	35,010 百万円	-430 百万円
不動産等売却益	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	19,220 百万円	18,690 百万円	-530 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,820 百万円	10,290 百万円	-530 百万円
減価償却費	6,620 百万円	6,610 百万円	-10 百万円
販売費及び一般管理費	1,770 百万円	1,780 百万円	+10 百万円
(内、資産運用報酬)	1,410 百万円	1,420 百万円	+10 百万円
NOI (*2)	24,620 百万円	24,710 百万円	+90 百万円
賃貸事業損益 (*2)	17,990 百万円	18,090 百万円	+100 百万円
営業利益	16,210 百万円	16,310 百万円	+100 百万円
営業外収益	90 百万円	90 百万円	0 百万円
営業外費用	1,060 百万円	1,080 百万円	+20 百万円
(内、支払利息)	970 百万円	980 百万円	+10 百万円
経常利益	15,240 百万円	15,330 百万円	+90 百万円
当期純利益	15,230 百万円	15,320 百万円	+90 百万円
圧縮積立金繰入額等	0 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	15,240 百万円	15,320 百万円	+80 百万円
期末発行済投資口数	1,417,590 口	1,417,590 口	0 口
1口当たり分配金	10,750 円	10,800 円	+50 円
期末入居率	99.1 %	98.7 %	-0.4 %

項目	2021年3月期 3/25業績修正時	2021年3月期 業績予想	増減
営業収益	35,620 百万円	35,100 百万円	-520 百万円
賃貸事業収益	35,620 百万円	35,100 百万円	-520 百万円
不動産等売却益	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	19,240 百万円	18,860 百万円	-380 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,930 百万円	10,570 百万円	-360 百万円
減価償却費	6,510 百万円	6,500 百万円	-10 百万円
販売費及び一般管理費	1,800 百万円	1,780 百万円	-20 百万円
(内、資産運用報酬)	1,410 百万円	1,400 百万円	-10 百万円
NOI (*2)	24,680 百万円	24,520 百万円	-160 百万円
賃貸事業損益 (*2)	18,170 百万円	18,010 百万円	-160 百万円
営業利益	16,370 百万円	16,230 百万円	-140 百万円
営業外収益	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業外費用	970 百万円	980 百万円	+10 百万円
(内、支払利息)	930 百万円	940 百万円	+10 百万円
経常利益	15,390 百万円	15,250 百万円	-140 百万円
当期純利益	15,380 百万円	15,240 百万円	-140 百万円
圧縮積立金繰入額等	0 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	15,380 百万円	15,240 百万円	-140 百万円
期末発行済投資口数	1,417,590 口	1,417,590 口	0 口
1口当たり分配金	10,850 円	10,750 円	-100 円
期末入居率	99.0 %	97.8 %	-1.2 %

## 2020年9月期の主な差額要因

営業収益		(百万円)
● 既存ビル (*3)	-430	-430
賃料共益費	-110	-110
水道光熱収入	-280	-280
営業費用		(百万円)
● 既存ビル (*3)	-540	-540
水道光熱費	-270	-270
修繕費	-230	-230

## 2021年3月期の主な差額要因

営業収益		(百万円)
● 既存ビル (*3)	-520	-520
賃料共益費	-460	-460
水道光熱収入	-40	-40
営業費用		(百万円)
● 既存ビル (*3)	-360	-360
水道光熱費	-90	-90
修繕費	-200	-200

\*1 減価償却費を除く \*2 不動産等売却益を除く \*3 '20/03期末時点保有物件及び20/09期取得物件を含む

業績予想は、2020年9月末までに新投資口32,380口（現時点の発行済投資口総口数の2.3%）の発行が行われることを前提として作成しています。新投資口の発行が各期末までに行われなかった場合の1口当たり分配金の予想は、2020年9月期 **11,070** 円、2021年3月期 **10,990** 円です。

# 2020年9月期・2021年3月期 業績予想

項目	2020年3月期 実績	2020年9月期 業績予想	前期比	2021年3月期 業績予想	前期比
営業収益	35,996 百万円	35,010 百万円	-986 百万円	35,100 百万円	+90 百万円
賃貸事業収益	33,810 百万円	35,010 百万円	+1,199 百万円	35,100 百万円	+90 百万円
不動産等売却益	2,185 百万円	0 百万円	-2,185 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	18,641 百万円	18,690 百万円	+48 百万円	18,860 百万円	+170 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,397 百万円	10,290 百万円	-107 百万円	10,570 百万円	+280 百万円
減価償却費	6,416 百万円	6,610 百万円	+193 百万円	6,500 百万円	-110 百万円
販売費及び一般管理費	1,827 百万円	1,780 百万円	-47 百万円	1,780 百万円	0 百万円
(内、資産運用報酬)	1,452 百万円	1,420 百万円	-32 百万円	1,400 百万円	-20 百万円
NOI (*2)	23,413 百万円	24,710 百万円	+1,296 百万円	24,520 百万円	-190 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,996 百万円	18,090 百万円	+1,093 百万円	18,010 百万円	-80 百万円
営業利益	17,354 百万円	16,310 百万円	-1,044 百万円	16,230 百万円	-80 百万円
営業外収益	1 百万円	90 百万円	+88 百万円	0 百万円	-90 百万円
営業外費用	1,030 百万円	1,080 百万円	+49 百万円	980 百万円	-100 百万円
(内、支払利息)	978 百万円	980 百万円	+1 百万円	940 百万円	-40 百万円
経常利益	16,326 百万円	15,330 百万円	-996 百万円	15,250 百万円	-80 百万円
当期純利益	15,755 百万円	15,320 百万円	-435 百万円	15,240 百万円	-80 百万円
圧縮積立金繰入額等	1,058 百万円	0 百万円	-1,058 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	14,697 百万円	15,320 百万円	+622 百万円	15,240 百万円	-80 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,417,590 口	+32,380 口	1,417,590 口	0 口
1口当たり分配金	10,610 円	10,800 円	+190 円	10,750 円	-50 円
1口当たりNAV	573,321 円				
期末入居率	99.7 %	98.7 %	-1.0 %	97.8 %	-0.9 %

\*1 減価償却費を除く \*2 不動産等売却益を除く

業績予想は、2020年9月末までに新投資口32,380口（現時点の発行済投資口総口数の2.3%）の発行が行われることを前提として作成しています。新投資口の発行が各期末までに行われなかった場合の1口当たり分配金の予想は、2020年9月期 **11,070** 円、2021年3月期 **10,990** 円です。

## 2020年9月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+82
賃料共益費	+330
水道光熱収入	-238
● '20/03・09期取得・譲渡ビル	+1,107
● 不動産等売却益	-2,185
営業費用	
● 既存ビル	-343
水道光熱費	-15
修繕費	-267
● '20/03・09期取得・譲渡ビル	+429
営業外収益	
● 固定資産受贈益	+80
営業外費用	
● 投資口交付費	+40

## 2021年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+30
賃料共益費	-100
水道光熱収入	+210
● '20/09期取得ビル	+50
営業費用	
● 既存ビル	+150
水道光熱費	+80
修繕費	+130
● '20/09期取得ビル	+10
営業外収益	
● 固定資産受贈益	-80
営業外費用	
● 投資口交付費	-40

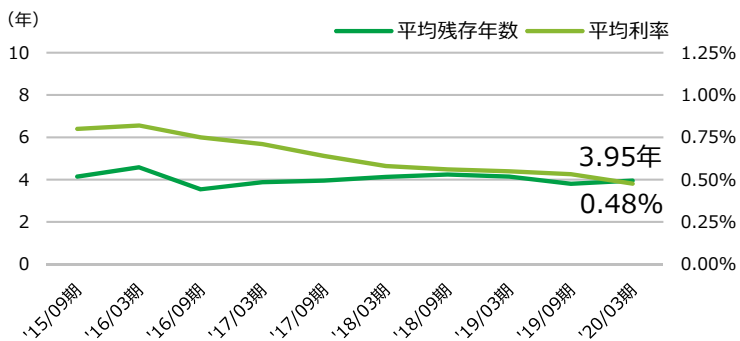
# 6 財務戰略



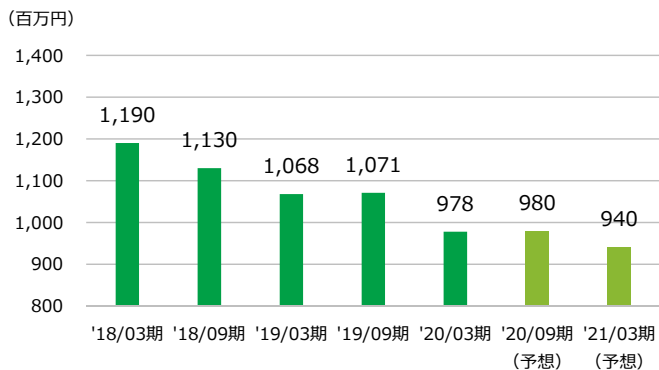
# 有利子負債の状況①

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



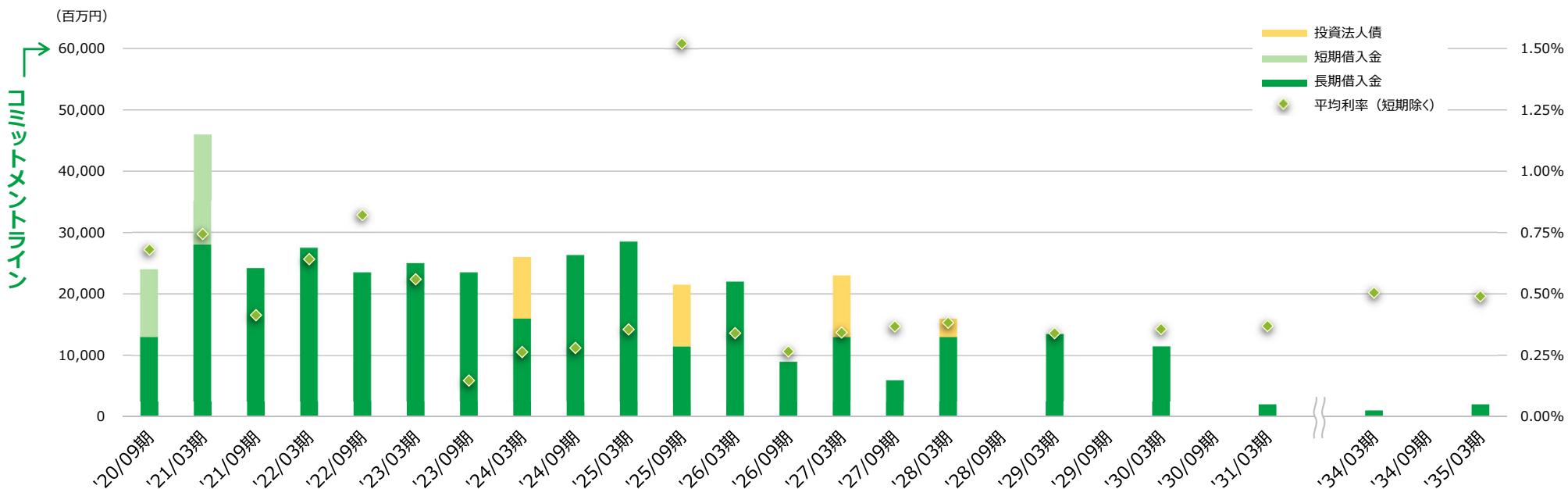
## 支払利息の推移



## 借入事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
信金中央金庫	'20/01/07	2,000百万円	0.2075%	5年
みずほ銀行	'19/11/15	8,500百万円	0.34875%	9年
三菱UFJ銀行	'20/01/15	5,500百万円	0.3625%	10年
住友生命保険	'19/12/16	2,000百万円	0.49%	15年

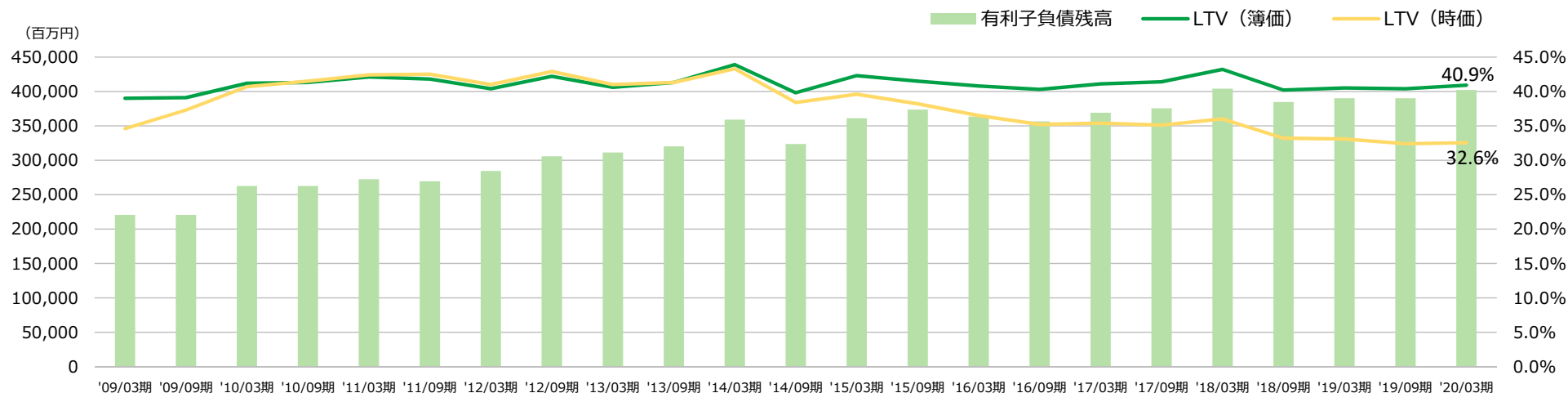
## 有利子負債返済期日の分散状況



# 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	29,000百万円	7.2%
長期借入金 (変動金利)	23,000百万円	5.7%
長期借入金 (固定金利)	317,000百万円	78.9%
投資法人債	32,993百万円	8.2%
<b>有利子負債合計</b>	<b>401,993百万円</b>	<b>100.0%</b>

長期比率  
92.8%

長期固定比率  
87.1%

## 格付の状況

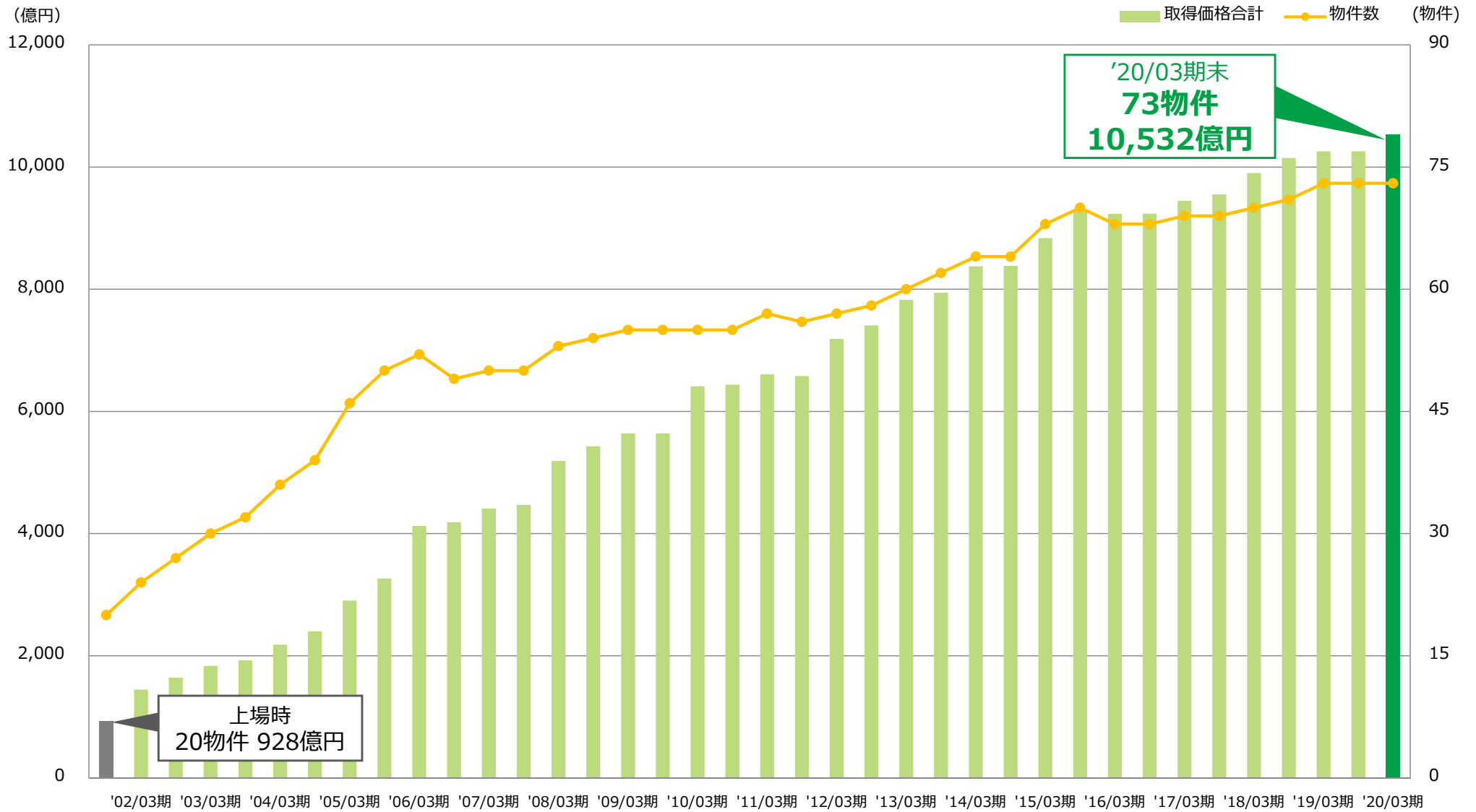
	発行体格付け	アウトルック
S&P	A+	安定的
Moody's	A1	安定的
R&I	AA	安定的

# 7 ポートフォリオ概況



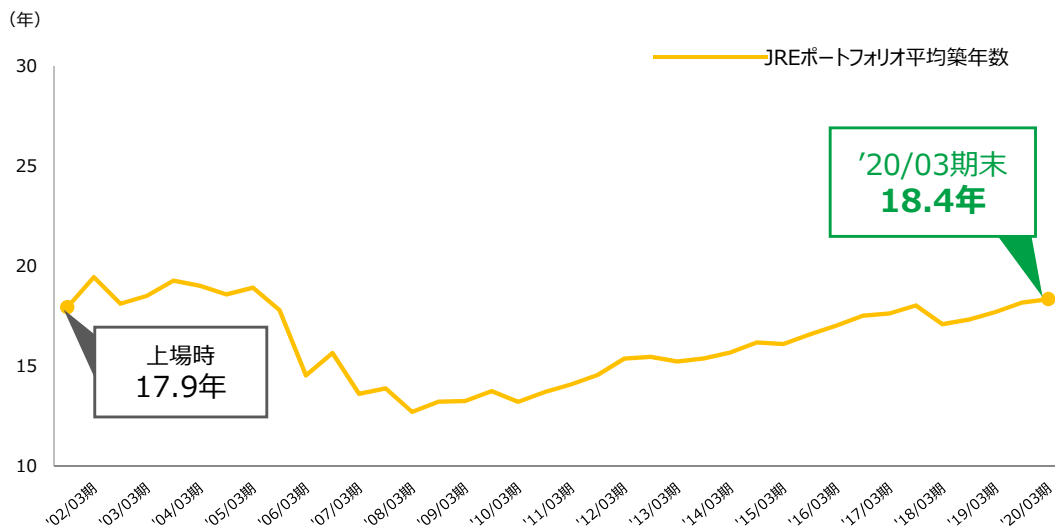


# 資産規模の推移

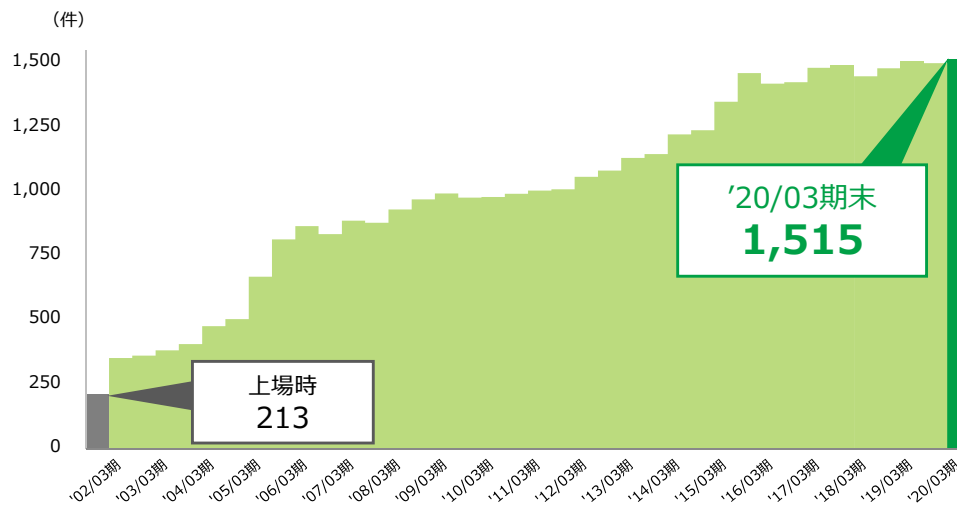


# 築年数・分散の状況

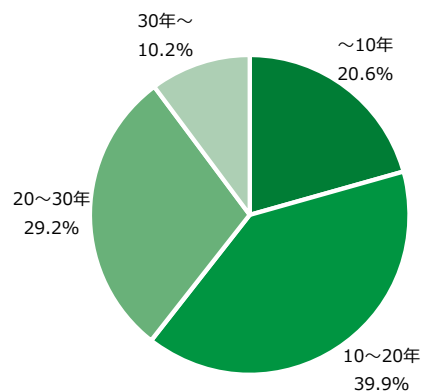
## 築年数の推移



## テナント数の推移

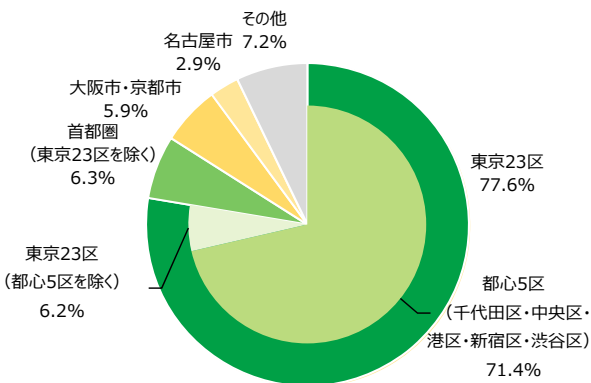


## 築年数



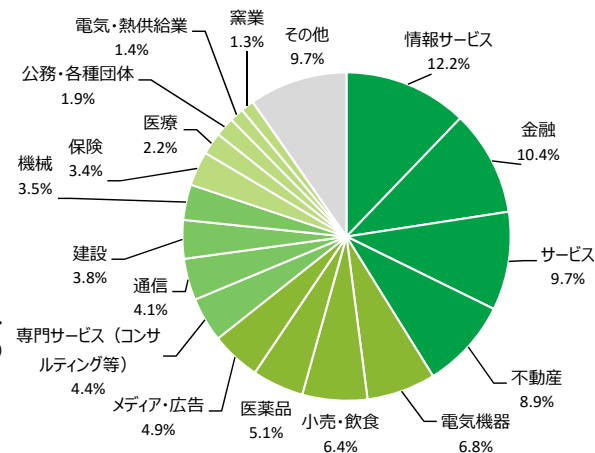
\* 取得価格ベース

## 地域分散



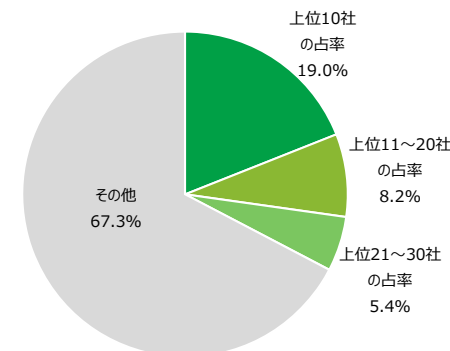
\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県を指す

## テナントの業種分散



\* 賃貸面積ベース

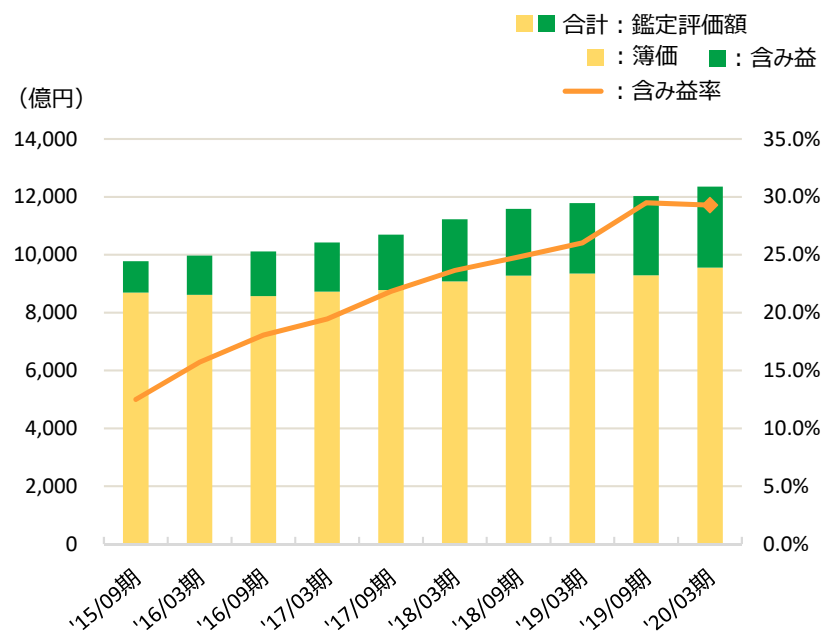
## 大口テナントの割合



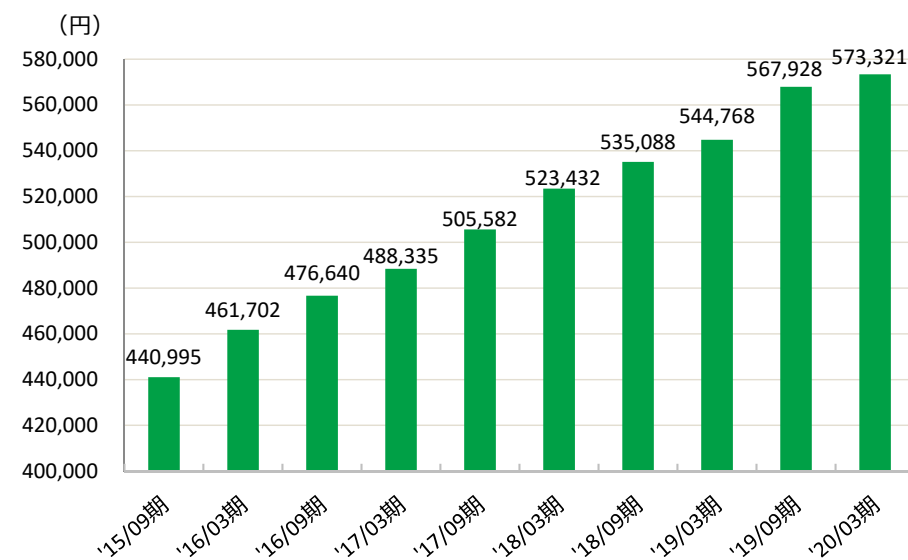
\* 賃貸面積ベース

# 鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

## 鑑定評価・含み益の推移



## 1口当たりNAVの推移



## 直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2019年9月期	2020年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆2,027億円	1兆2,350億円	+322億円
含み益	2,739億円	2,797億円	+58億円
含み益率	29.5%	29.3%	-0.2pt

**8** ESG



# CO2削減目標など、2030年に向けたKPIの設定

## CO2削減に向けてKPIを設定します

CO<sub>2</sub>排出量  
**35% 削減**

※原単位ベース  
基準年2013年



CO<sub>2</sub>原単位  
**60kg/m<sup>2</sup>  
以下**



世界的に高まる気候変動リスクに向けて、JREでは2030年までにCO<sub>2</sub>排出に関連した複数のKPIを設定します。（削減率、原単位 / 2013年度比）

JREではサステナブルな  
社会を目指して  
SDGsに沿ったKPIを  
設定します。

ZEB 保有

**5 ~ 10棟**

※ZEB Ready,  
ZEB Oriented  
を含む



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## 水や廃棄物のKPIを設定します

水使用量

**20% 削減**

※原単位ベース  
基準年2013年



廃棄物  
リサイクル率

**90%  
以上**



JREは国連の定めるSDGs（Sustainable Development Goals）に賛同し、水や廃棄物に関連したKPIも設定します。

# 気候変動リスクとTCFDへの対応

## 気候変動とTCFD

TCFDは、2016年に金融安定理事会（FSB）により設立されたタスクフォースで、2017年に気候変動への開示に関する最終報告書を公開しました。現在では世界で1,000を超える企業や団体がその趣旨に賛同・署名しています。

JREはサステナブルで安定した事業を継続する為に、気候変動がビジネスにもたらすリスクと機会を予測し戦略やアセットマネジメントに反映して参ります。（詳細はJREのHP「気候変動への取り組み」参照）



## 高まる気候変動「リスク」

### 物理リスク

- 近年の台風勢力の増大化
- 台風・大雨による洪水被害リスク
- 気温上昇による運営コスト増大リスク
- 海面上昇リスク

### 移行リスク

- エネルギー規制強化のリスク
- 炭素税等カーボンへのコスト増大リスク
- エネルギー低効率ビルの資産価値低下リスク
- ESG評価低い企業の資金調達コスト増大リスク

## JREの「戦略」と「KPI」

JREでは、上記物理リスク・移行リスクを、同時にREITの成長機会としてもとらえ、それらに取り組む「戦略」と、評価・管理する「KPI」を設定し、気候変動への対応に取り組んで参ります。

### CO2排出の削減

#### 戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

#### KPI

CO2排出量 35%削減 ZEB保有 5~10棟

### 戦略的改修、ZEB

#### 戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンとの両立

### グリーンファイナンス

#### 戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

# 国際イニシアティブへの署名・参加

## 資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

### 責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



▶ ESG投資の実践状況を報告し、以下の評価結果を取得しました。

戦略とガバナンス (Strategy & Governance)	▶ 「A+」 (最上位)
不動産 (Property)	▶ 「A」

### 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2018年8月署名



### 国連グローバル・コンパクト (UNGC)

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。



## TCFDへの賛同・署名

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



# ESGに関する認証の取得・外部評価

## GRESBへのコミットメント

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

GRESBレーティング	> 「5 Star」
GRESB開示評価	> 「A」
GRESB メンバーシップ加入	> ベンチマーク コミッティメンバー

国内オフィス部門（上場・非上場）で  
「第1位」



## CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2019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。



## ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

- ▶ ISS社のサステナビリティ格付において「Prime Status」評価を獲得しました。



## 第1回 ESGファイナンス・アワード受賞

- ▶ 環境省主催の「第1回ESGファイナンス・アワード・ジャパン」において ボンド部門 銅賞を受賞しました。





# ビル環境認証の取得

## DBJ Green Building認証

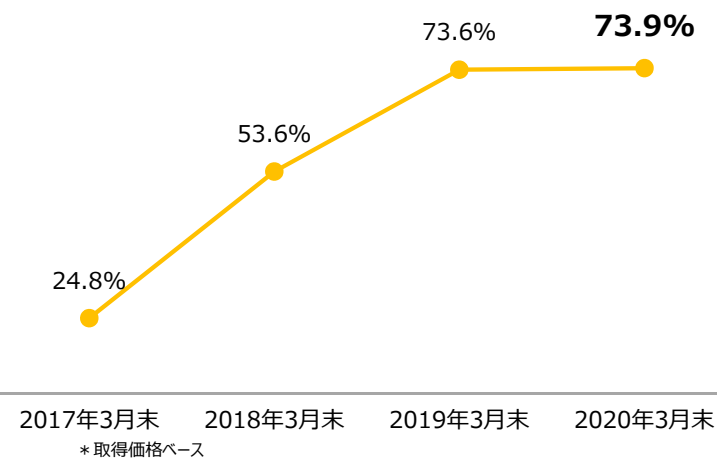


評価	物件名					
★★★★★	 ・大手町フィナンシャルシティノースタワー	 ・三菱UFJ信託銀行本店ビル	 ・晴海フロント	 ・汐留ビルディング	 ・新宿イーストサイドスクエア	 ・新宿フロントタワー
★★★★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北の丸スクエア</li> <li>・フロントプレイス日本橋</li> <li>・晴海センタービル</li> <li>・赤坂パークビル</li> <li>・田町フロントビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京オペラシティビル</li> <li>・T I X T O W E R U E N O</li> <li>・大崎フロントタワー</li> <li>・MMパークビル</li> <li>・クイーンズタワーA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8・3スクエア北ビル</li> <li>・東二番丁スクエア</li> <li>・AER</li> <li>・金沢パークビル</li> <li>・名古屋広小路プレイス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋広小路ビルチング</li> <li>・尼崎フロントビル</li> </ul>		
★★★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀座一丁目イーストビル</li> <li>・芝二丁目大門ビルディング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金沢上堤町ビル</li> <li>・錦パークビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・四条烏丸センタービル</li> <li>・新藤田ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・御堂筋ダイワビル</li> <li>・NHK広島放送センタービル</li> </ul>		
★★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代々木1丁目ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・梅田スクエアビルディング</li> </ul>				

## BELS認証

評価	物件名	
★★★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フロントプレイス日本橋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尼崎フロントビル</li> </ul>
★★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北の丸スクエア</li> <li>・晴海フロント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・晴海センタービル</li> <li>・四条烏丸センタービル</li> </ul>
★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀座一丁目イーストビル</li> <li>・田町フロントビル</li> <li>・T I X T O W E R U E N O</li> <li>・大崎フロントタワー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8・3スクエア北ビル</li> <li>・東二番丁スクエア</li> <li>・金沢上堤町ビル</li> <li>・名古屋広小路プレイス</li> </ul>

## ビル環境認証取得率の推移



# 社会への取り組み①

## サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進

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

### サステナビリティガイド

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

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

#### サステナビリティガイド目次

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



#### サステナビリティガイド

[https://www.j-re.co.jp/assets/pdf/sustainability\\_guide.pdf](https://www.j-re.co.jp/assets/pdf/sustainability_guide.pdf)

QRコード



## 社会への取り組み②

### テナント満足度向上

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

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

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



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

### 地域コミュニティとのつながり

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

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

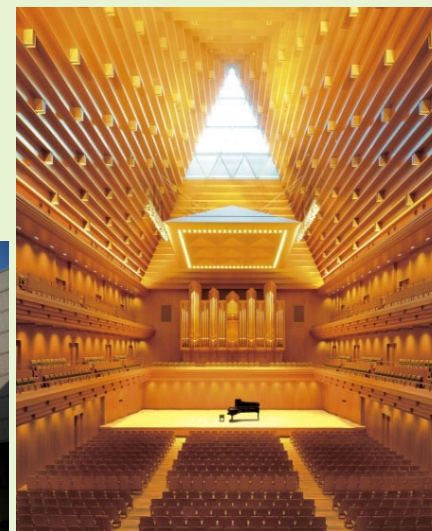


### 芸術文化活動への貢献

▶ JREは東京オペラシティ文化財団に協賛しています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

▼ 東京オペラシティ アートギャラリー



# 社会への取り組み③

## 従業員への取り組み

▶ ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(JRE-AM)では、JREの資産運用会社として、資産運用を担うプロフェッショナル人材の獲得・育成と、従業員の健康・快適性向上に取り組んでいます。

### 優秀な人材の獲得と育成

#### 人材獲得

JRE-AMでは、人材を重要な経営資源ととらえています。多様なバックグラウンド、キャリアを有する人材の活躍を推進するなど、優秀な人材の確保に取り組んでいます。また当社独自の人事政策として、入社後も各人の能力を引き出し向上させるような人材育成、健康と快適性といった人事政策を進めています。

#### 人材育成

正社員・出向者のみならず派遣社員・契約社員を含めた全役職員に対して、企業人・業界人としてのスキルアップのため、不断の自己啓発に努めることを推奨しております。REIT業界の知識・コンプライアンス意識などを育成する、当社独自の研修に加え、株主が提供する各種研修などへの積極的な参加を呼びかけています。また、従業員の能力開発の一環として、様々な研修、能力・キャリア開発プログラムを取り入れています。

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

### 従業員の健康と快適性に関する取り組み

#### 心身の健康を高める取り組み

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

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

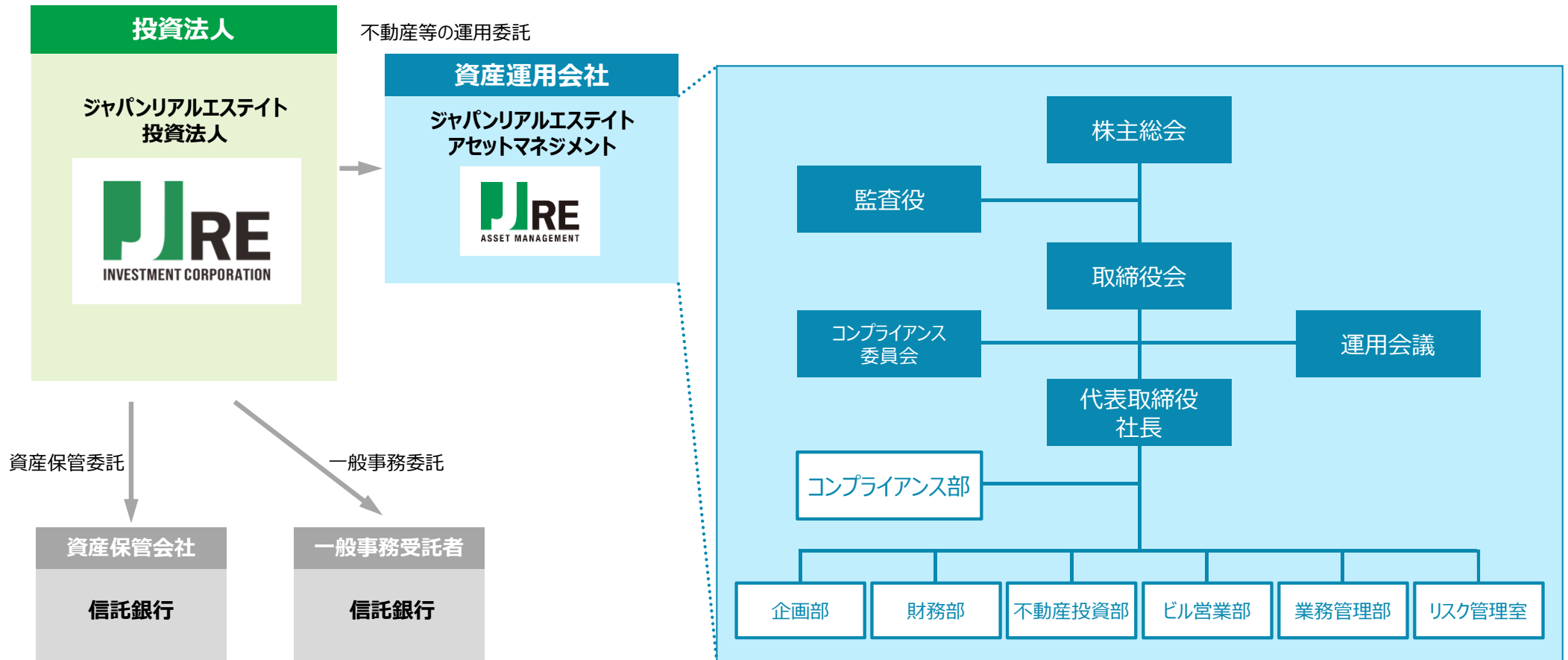
また、所定労働時間を1日単位とせず、1か月間の総労働時間で管理していることから、各人が仕事の繁忙とプライベートの予定を勘案のうえ、ワークライフバランスを考えた働き方をすることができます。



# ガバナンス①

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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

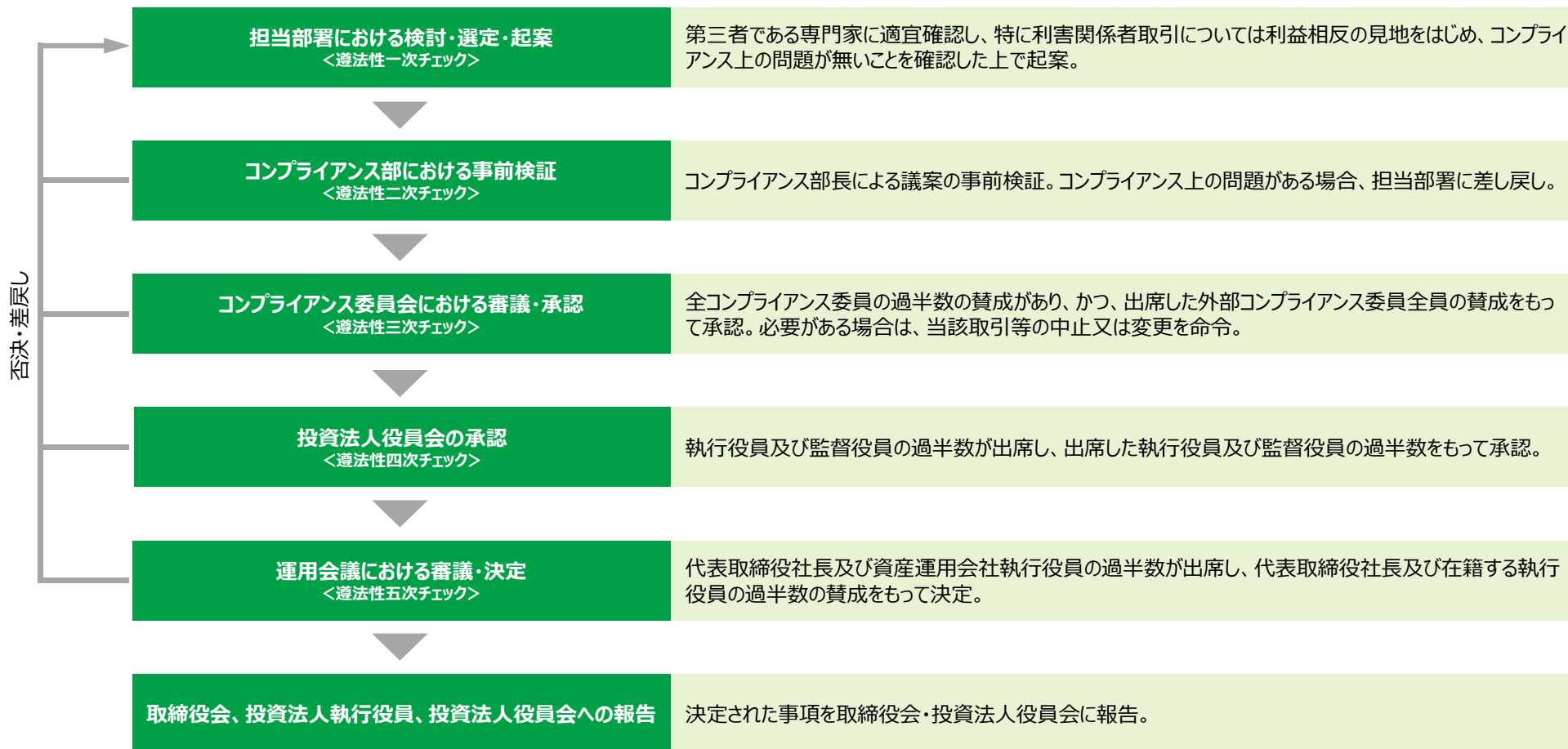


## 資産運用会社における利益相反取引への対応方針

### 基本的な考え方

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

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



## ESGに関するマネジメント体制・基本方針

### サステナビリティ委員会

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

#### 構成メンバー

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

#### 報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

### サステナビリティ方針

#### 1 低炭素社会形成への寄与

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

#### 2 循環型社会形成への寄与

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

#### 3 自然調和型社会形成への寄与

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

#### 4 安全と安心の向上

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

#### 5 役職員への取り組み

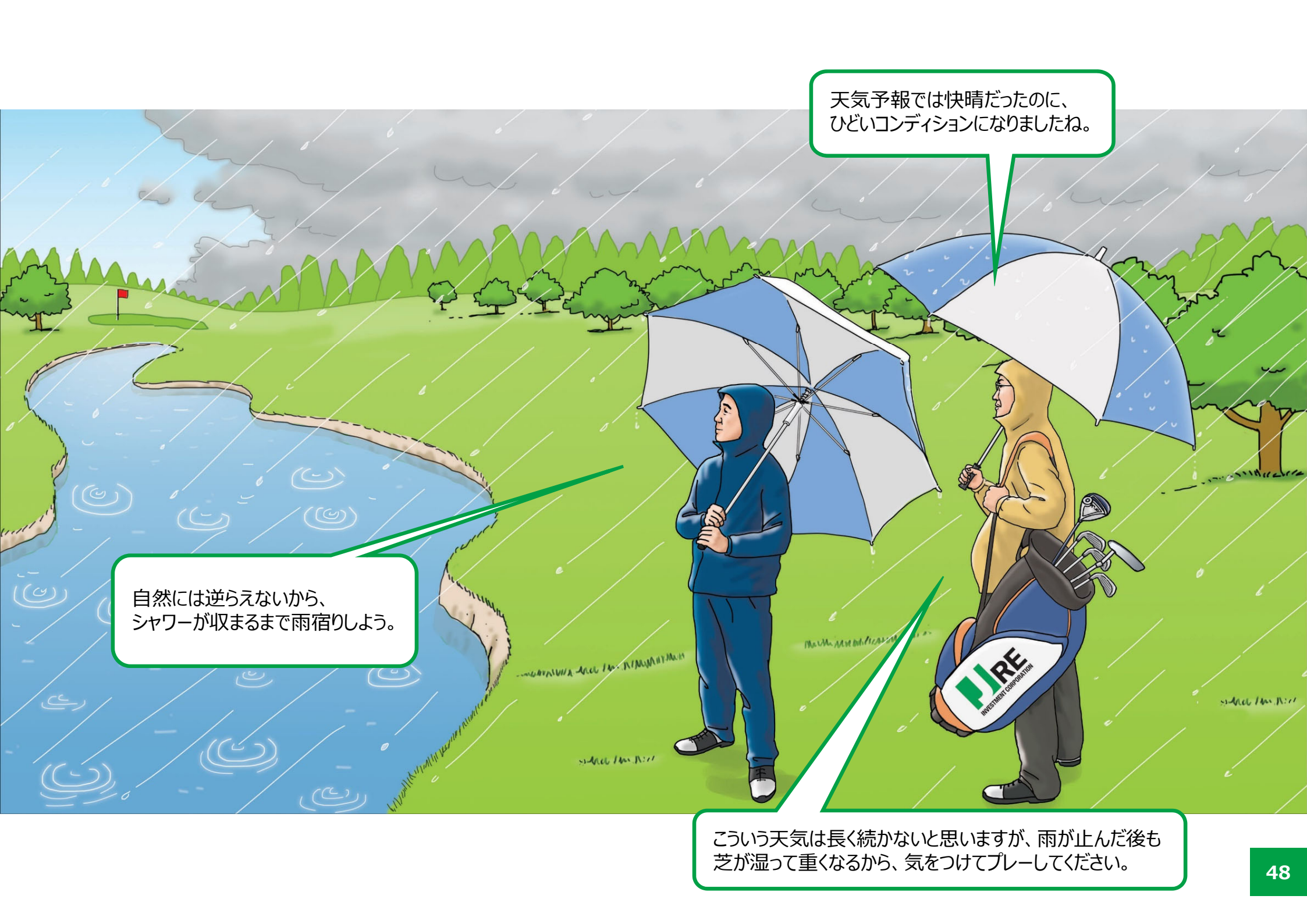
社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

#### 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。



天気予報では快晴だったのに、  
ひどいコンディションになりましたね。

自然には逆らえないから、  
シャワーが収まるまで雨宿りしよう。

こういう天気は長く続かないと思いますが、雨が止んだ後も  
芝が湿って重くなるから、気をつけてプレーしてください。



# 9 Appendix



# 直近5期の財務指標の推移

	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
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	2.7 %	2.8 %	2.8 %	3.2 %	3.3 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	5.2 %	5.2 %	5.3 %	5.8 %	6.1 %
期末自己資本比率	50.3 %	53.4 %	53.1 %	53.1 %	52.4 %
LTV① (簿価ベース)	43.2 %	40.2 %	40.5 %	40.4 %	40.9 %
LTV② (時価ベース)	36.0 %	33.2 %	33.1 %	32.4 %	32.6 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	16.9 倍	18.5 倍	19.6 倍	21.4 倍	24.3 倍
NOI	21,566 百万円	22,401 百万円	22,603 百万円	23,104 百万円	23,413 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %
FFO	18,652 百万円	19,451 百万円	19,831 百万円	19,795 百万円	19,986 百万円
FFO配当性向	65.5 %	67.6 %	67.7 %	71.4 %	73.5 %
AFFO	15,999 百万円	17,777 百万円	17,506 百万円	18,299 百万円	17,613 百万円
AFFO配当性向	76.4 %	74.0 %	76.7 %	77.2 %	83.4 %

## 〈各指標の定義〉

\* ROA = 経常利益 / 総資産額  
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

\* ROE = 当期純利益 / 純資産額  
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。  
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、  
新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、  
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 (a + b日間) で計算。

\* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

\* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

\* LTV② = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額 (不動産鑑定士による算定価格) 合計

\* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

\* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

\* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円	8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 (注)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 (注)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880
物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口	-	-	64,600口	-	33,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12

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

# JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	-	-
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 (注)	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 (注)	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862
物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

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

# JRE上場からの実績③

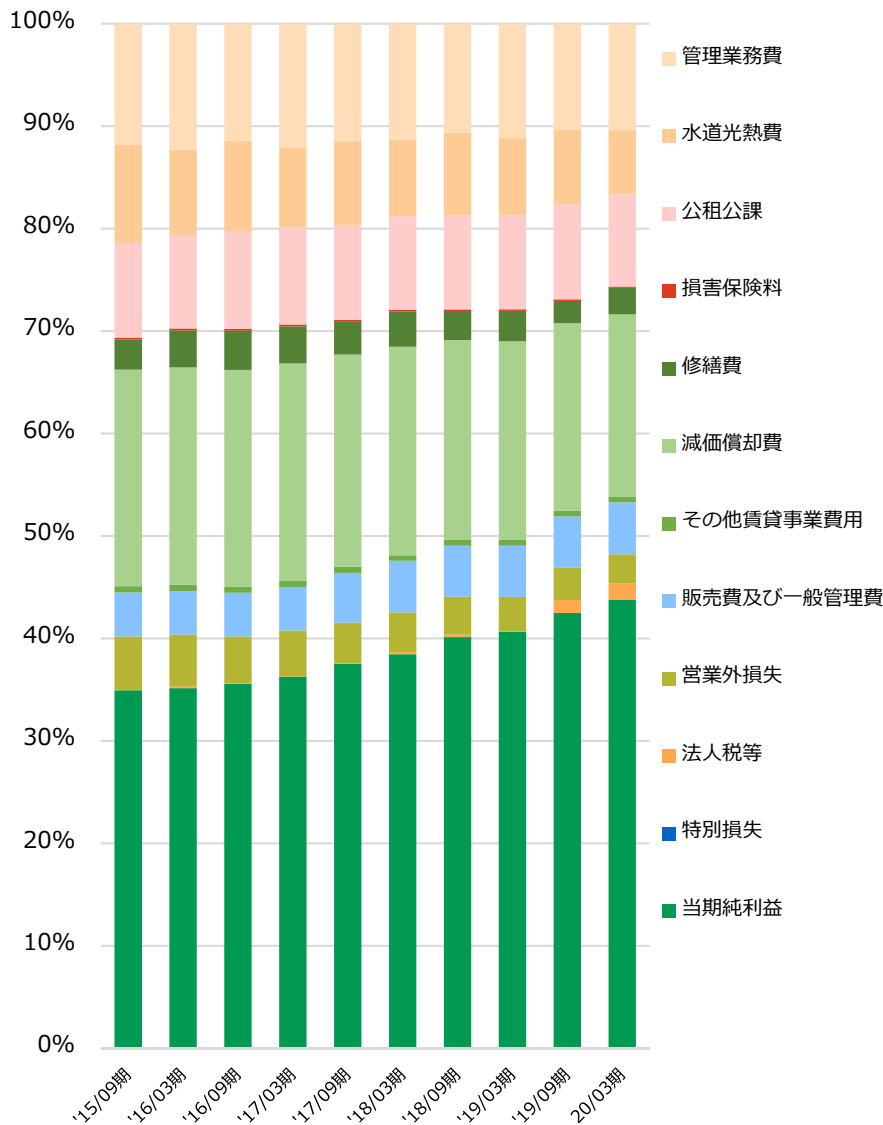
(百万円)

	2015年3月期	2015年9月期	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021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	35,164	35,996	35,010	35,100
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	35,010	35,100
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,310	16,230
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,330	15,250
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,320	15,240
発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,417,590口	1,417,590口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	10,800円	10,750円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	-	-
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	-	-
1口当たり純資産額 (注)	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	-	-
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	-	-
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	-	-
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	-	-
期末投資口価格 (注)	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	-	-
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	-	-
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	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	1,023,999	1,053,274	1,070,574	1,070,574
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,798㎡	873,798㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	98.7%	97.8%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	57,780口	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-	-
発行価格	-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-	-
発行価額	-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-	-
払込期日	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-	-	-	-

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

# 費用内訳・工事の実績と計画

## 費用等の内訳



## 工事費及び減価償却費の実績

(百万円)

	'10/09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
工事費	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216
修繕費 (費用計上工事)	790	833	585	700	764	886	866	887	733	983
資本的支出 (資産計上工事)	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233
減価償却費	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009

	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期
工事費	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308
修繕費 (費用計上工事)	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933	979	767	936
資本的支出 (資産計上工事)	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372
減価償却費	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416

## 資本的支出及び減価償却費の計画

(百万円)

	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	合計
資本的支出	900	1,900	1,900	2,100	1,900	2,400	11,300
減価償却費	6,600	6,500	6,200	6,100	6,000	5,900	37,500

## 外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

### スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

### 継続的なポートフォリオの質の強化

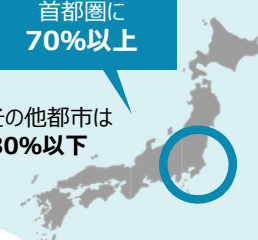
- 中長期的な競争力を重視
- 外部環境や財務状況を考慮
- 資産の入替によるポートフォリオの強化

### 新規取得物件の基準

#### 立地

首都圏に  
70%以上

その他都市は  
30%以下



#### 構造

新耐震基準  
に適合



#### 規模

原則として  
3,000㎡以上



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



## 内部成長 賃貸利益の安定成長

### 戦略的なリーシングの展開

- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

### 計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

## 財務戦略

## 健全な財務体質の維持

保守的なLTV

透明性の高い  
ディスクロージャー

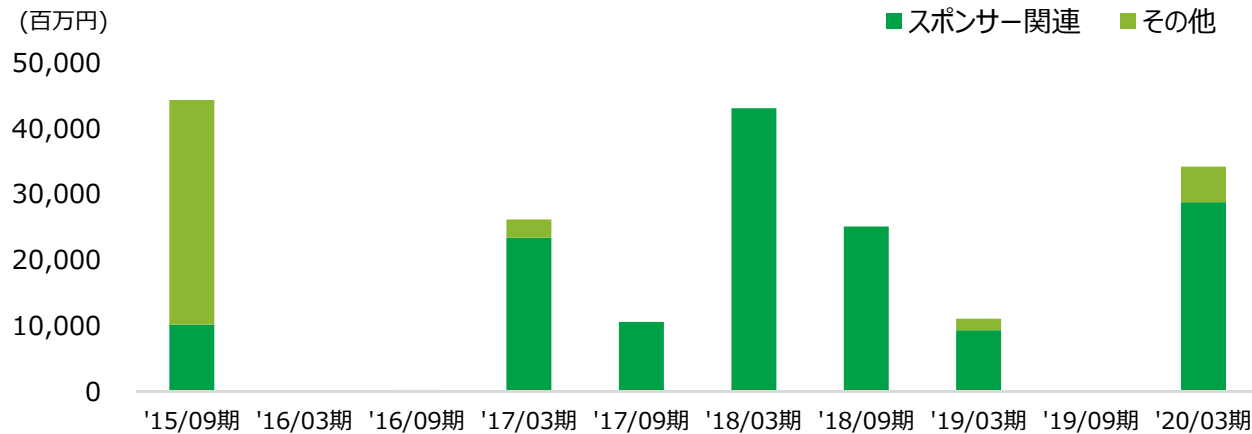
健全な  
財務体質

デットの長期固定化  
返済期日分散

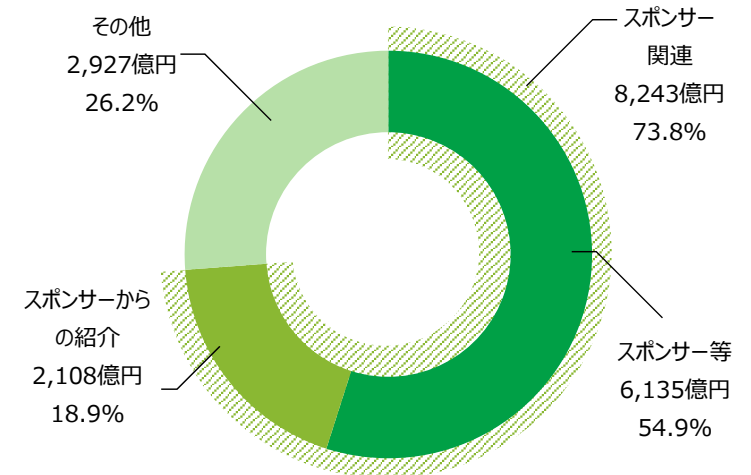
金融機関との信頼関係

# 物件取得・譲渡の実績

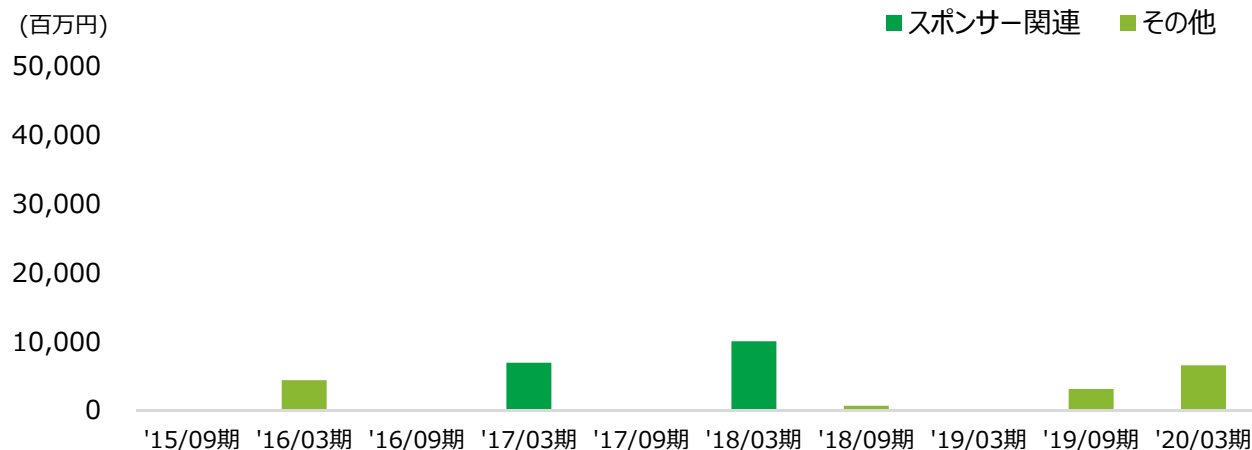
## 取得実績の推移



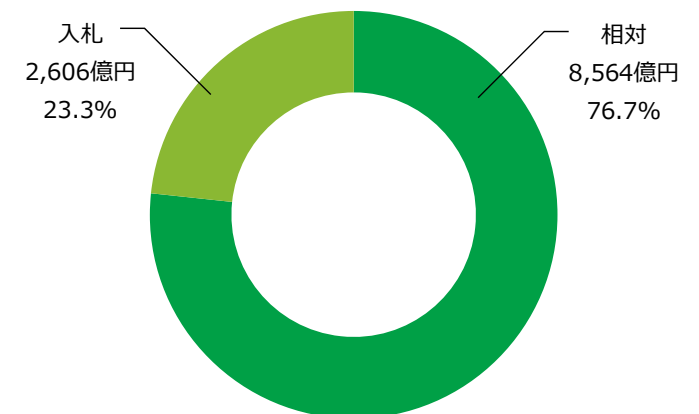
## 取得先の割合



## 譲渡実績の推移

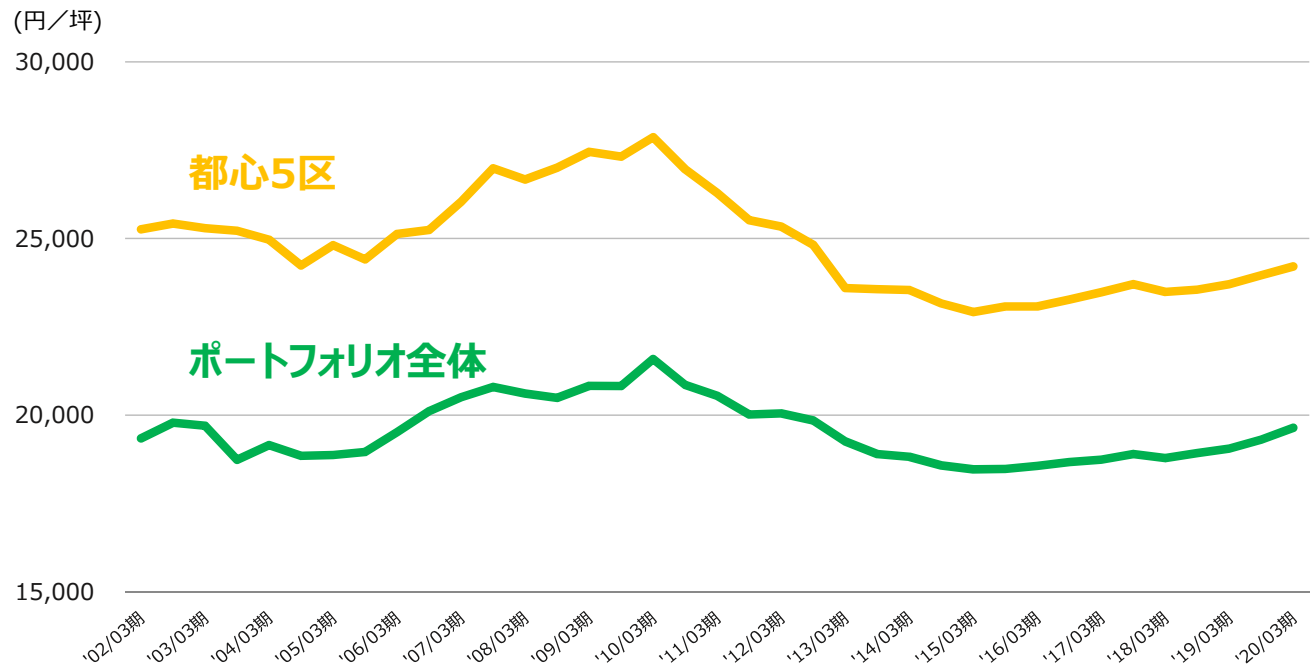


## 取得形態の割合





# ポートフォリオ平均賃料の推移



MEMO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# 新規マーケット賃料水準の推移①

- ・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、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2020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8物件を除いた計63物件が対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																			
		'04/03期	'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'19/09期	'20/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア							82	77	74	77	84	87	90	92	94	97	98	100	
		MD神田ビル	99	102	107	122	138	111	84	78	71	71	71	73	76	80	82	89	96	100	
		神田橋パークビル	95	100	106	132	145	119	91	79	72	74	74	77	83	87	89	91	96	100	
		大手町FCN												86	89	92	94	98	100	100	
		大手町パークビル																			
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		山王ランドビル		91	109	130	137	115	89	78	74	74	74	78	85	89	91	98	100	100	
	有楽町電気ビル	80	89	105	126	142	112	83	77	72	72	74	75	80	83	86	95	98	100		
	中央区	FP日本橋															93	97	100	100	
		共同(茅場町2丁目)									78	78	78	78	78	81	81	89	95	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト													86	86	89	91	98	100	
		銀座三和ビル			103	113	121	93	82	70	69	69	74	77	80	84	87	90	95	100	
		銀座EMビル			119	131	138	121	93	83	76	76	79	81	86	88	90	95	98	100	
		晴海フロント																			
	港区	晴海センタービル					152	145	119	103	87	84	84	87	87	87	90	94	94	100	
		赤坂パークビル									75	75	79	82	88	91	95	100	100	100	
青山クリスタル		85	88	105	115	120	105	78	73	68	69	71	76	83	83	86	92	97	100		
クローバー芝公園														91	91	91	96	98	100		
汐留ビル								88	80	78	80	82	86	88	89	91	94	98	100		
芝二丁目大門ビル		85	95	108	115	123	115	85	68	65	65	65	65	68	73	83	88	88	100		
コスモ金杉橋ビル		97	103	119	131	144	125	97	78	75	75	75	75	81	84	97	97	100	100		
シーバンス																					
田町フロント																	85	91	96	100	
新宿区		新宿イースト												82	84	84	95	96	96	100	
	新宿フロント																98	98	100		
	新和ビル		82	90	114	118	102	78	67	63	65	65	69	80	80	88	98	98	100		
	オペラシティ			117	133	137	113	89	85	78	76	76	81	85	87	94	98	98	100		
渋谷区	FP南新宿																98	98	100		
	代々木1丁目ビル			96	110	114	98	75	69	63	63	63	65	69	73	82	92	98	100		
	神宮前テラス	90	90	102	102	102	98	74	70	70	70	70	70	72	76	86	92	98	100		
	神宮前MSビル	82	80	98	111	114	104	75	71	68	70	71	77	80	84	86	91	96	100		
	恵比寿ネオナート	71	79	96	107	112	88	66	62	62	63	69	75	78	79	82	88	96	100		

上昇：       下落：

# 新規マーケット賃料水準の推移②

- ・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、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2020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8物件を除いた計63物件が対象。

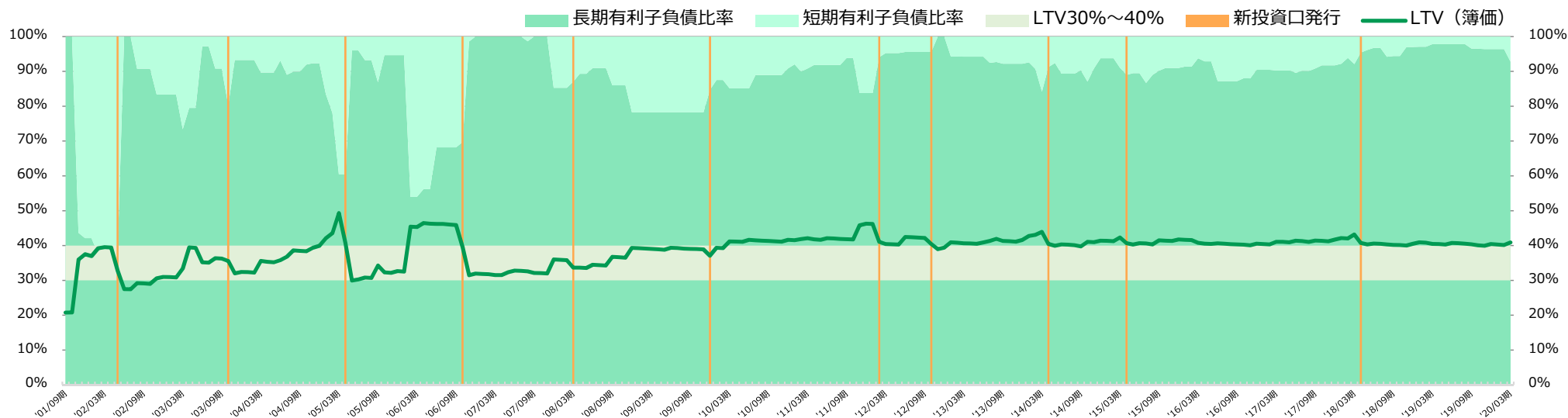
エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																		
		'04/03期	'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	
東京23区	台東区	T I X U E N O																		
	品川区	東五反田1丁目ビル																		
		大崎フロントタワー																		
	大田区	107	107	107	117	130	113	97	90	87	87	87	87	87	87	87	87	97	100	100
	中野区	ハーモニータワー																		
	豊島区	86	79	79	82	96	100	89	89	71	71	71	75	82	82	86	89	100	100	100
その他都市		82	82	83	87	93	93	83	83	83	83	83	83	83	83	87	87	97	100	100
		池袋Y Sビル																		
	八王子市	八王子ファースト																		
	さいたま市	71	61	74	84	87	81	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	94	100	100
	横浜市	MMパークビル																		
		クイーンズ																		
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル																		
	札幌市	8・3スクエア																		
	仙台市	定禅寺パークビル																		
		東二番丁																		
		100	96	104	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100
		A E R																		
	新潟市	大同生命新潟ビル																		
	金沢市	83	83	81	91	91	83	72	72	72	72	72	72	83	90	93	97	100	100	100
		金沢上堤町ビル																		
	名古屋市	錦パークビル																		
		広小路プレイス																		
		103	103	110	110	110	107	100	83	80	77	77	77	77	77	77	87	93	100	100
		名古屋御園ビル																		
	京都市	四条烏丸																		
大阪市	梅田スクエア																			
	新藤田ビル																			
	93	81	93	107	107	96	78	70	67	67	67	67	67	67	70	85	89	93	100	
	堺筋本町ビル																			
	88	84	97	116	119	103	78	78	78	78	72	72	72	75	84	91	94	100	100	
	御堂筋ダイワビル																			
尼崎市	尼崎フロント																			
岡山市	リットシティ																			
広島市	N H K 広島ビル																			
福岡市	74	70	70	74	78	78	67	67	65	65	65	65	74	74	85	100	100	100	100	
	東晴天神ビル																			
	天神クリスタル																			
	69	63	66	71	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	94	100	100	
	日之出天神ビル																			

上昇：       下落：

2019年9月より、シービーアールイー株式会社から査定新規賃料を受領する時期を、従前の「6月/12月」から「3月/9月」に変更したため、2020年3月期以降の指数の基準となる数値は当該決算期初のデータを使用しています。

# 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

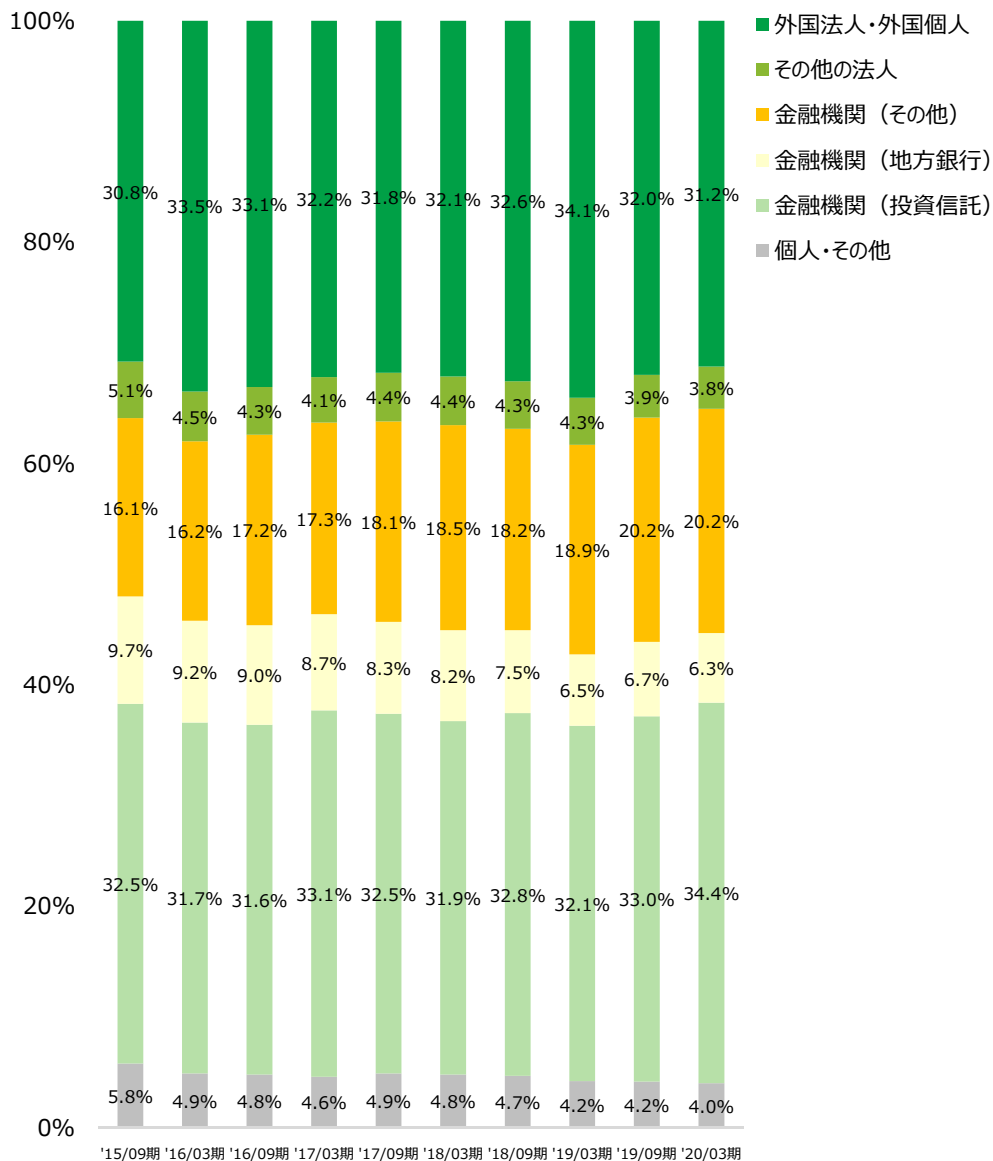
## 金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	98,600百万円	中国銀行	6,000百万円	第四銀行	1,500百万円
みずほ銀行	53,500百万円	太陽生命保険	4,500百万円	足利銀行	1,000百万円
三井住友信託銀行	39,000百万円	八十二銀行	4,000百万円	群馬銀行	1,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	住友生命保険	3,000百万円	七十七銀行	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	18,000百万円	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
三菱UFJ信託銀行	10,900百万円	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
福岡銀行	8,500百万円	東京海上日動火災保険	2,000百万円		
伊予銀行	6,500百万円	山梨中央銀行	2,000百万円		



# 投資主データ

## 投資主属性別 投資口割合



## 属性別投資主数

	2020年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,095	90.92%
金融機関	220	1.65%
その他の法人	376	2.83%
外国法人・外国個人	612	4.60%
合計	13,303	100.00%

## 投資口所有数 上位10社

2020年3月期末

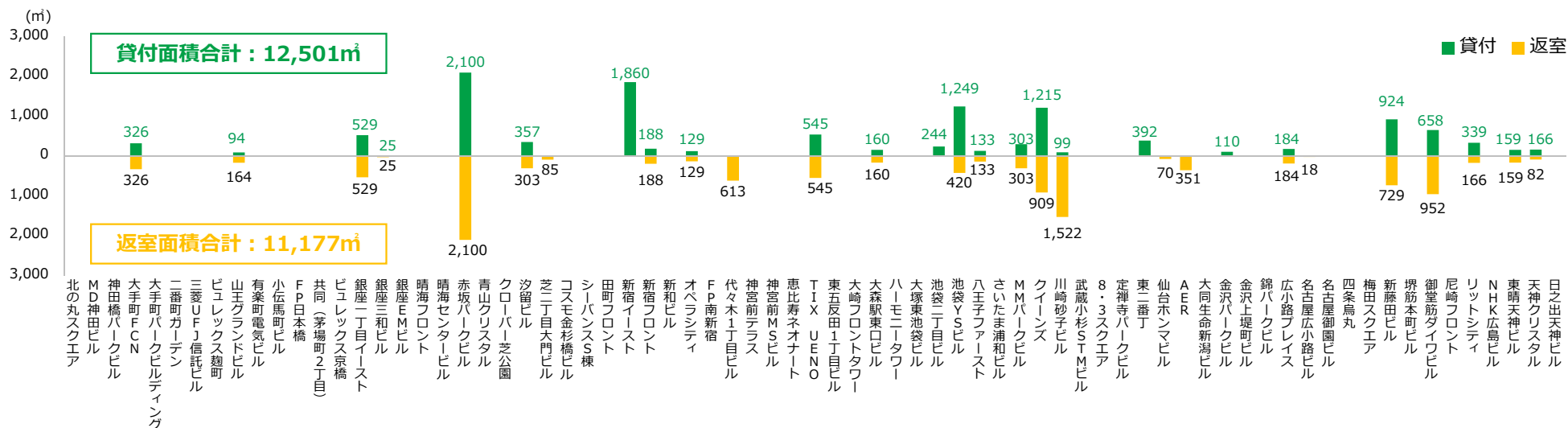
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	285,524	20.61%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	230,799	16.66%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	66,466	4.80%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	46,807	3.38%
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	45,538	3.29%
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	19,648	1.42%
7 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,336	1.18%
9 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,122	1.16%
10 株式会社中国銀行	16,021	1.16%
- 三井物産株式会社	3,200	0.23%

## 大口テナント／上位10社

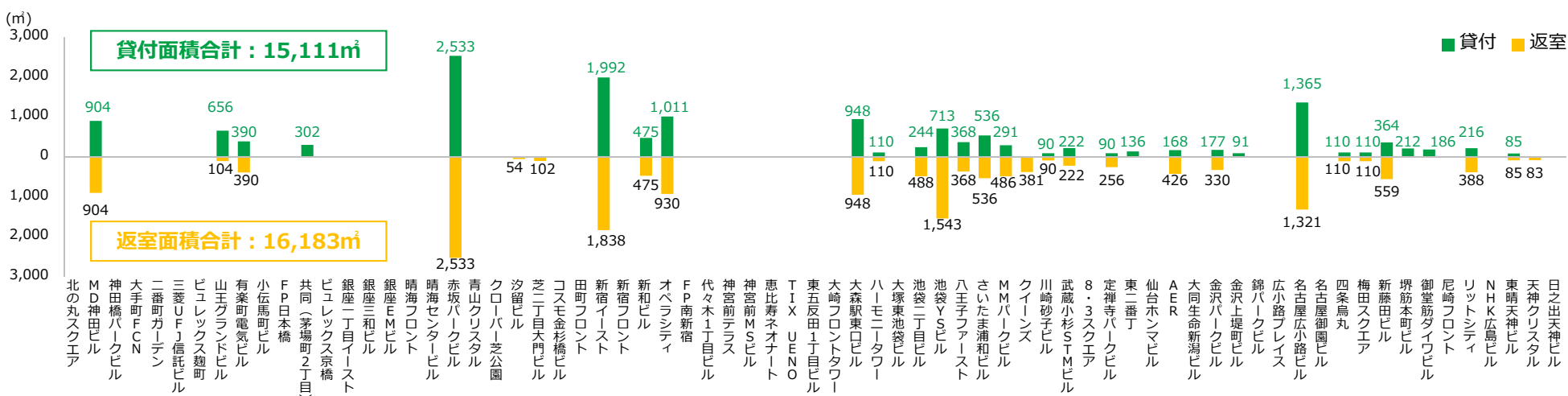
2020年3月期末					2019年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	3.9%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,681㎡	2.6%	2	22,581㎡	+100㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,021㎡	2.6%	3	21,493㎡	+528㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	15,172㎡	1.8%	5	13,438㎡	+1,733㎡
6	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	13,403㎡	1.6%	6	13,403㎡	0㎡
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.2%	7	10,598㎡	0㎡
8	日揮ホールディングス(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

## 2020年3月期



## 2019年9月期





# ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2020年3月期末 (実績)						2020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		
				'20/03期	'19/09期比	'20/03期	'19/09期比				'20/09期	'20/03期比	'20/09期	'20/03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%	
		MD神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,262	6	6	99.9%	-0.1%
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,684	3	3	99.9%	-0.1%
		大手町FCN	5,121	5,121	0		100.0%		3	5,121	5,121	0		100.0%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0	-	100.0%	-	22	2,371	2,371	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%	
		山王ランドビル	20,535	20,465	69	69	99.7%	-0.3%	48	20,535	20,514	20	-49	99.9%	0.2%
	有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		10	4,697	4,692	4	4	99.9%	-0.1%	
	中央区	FP日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,460	8	8	99.9%	-0.1%
		共同 (茅場町2丁目)	4,464	4,464	0		100.0%		10	4,464	4,460	4	4	99.9%	-0.1%
		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	4,508	4	4	99.9%	-0.1%
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,128	198	198	95.4%	-4.6%
		銀座EMビル	4,255	4,255	0		100.0%		11	4,255	4,251	4	4	99.9%	-0.1%
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%	
		晴海センタービル	20,812	20,812	0		100.0%		13	20,812	20,791	20	20	99.9%	-0.1%
		港区	赤坂パークビル	44,999	44,999	0		100.0%		31	44,999	44,998	1	1	100.0%
	青山クリスタル		4,898	4,898	0		100.0%		8	4,898	4,893	4	4	99.9%	-0.1%
	クローバー芝公園		2,550	2,550	0		100.0%		9	2,550	2,548	2	2	99.9%	-0.1%
	汐留ビル		44,213	44,213	0	-54	100.0%	0.1%	37	44,213	44,174	39	39	99.9%	-0.1%
	芝二丁目大門ビル		9,606	9,418	188	85	98.0%	-0.9%	22	9,606	9,409	197	9	97.9%	-0.1%
	コスモ金杉橋ビル		4,062	4,062	0		100.0%		8	4,062	4,058	4	4	99.9%	-0.1%
	シーパンス		6,074	6,074	0	-	100.0%	-	14	6,074	6,068	6	6	99.9%	-0.1%
	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	40,940	40,940	0	-1,860	100.0%	5.1%	40	40,940	40,900	40	40	99.9%
		新宿フロント	21,416	21,416	0		100.0%		43	21,416	21,366	49	49	99.8%	-0.2%
		新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		13	5,997	5,516	481	481	92.0%	-8.0%
オペラシティ		34,971	34,900	70		99.8%		97	34,971	34,838	133	62	99.6%	-0.2%	
渋谷区	FP南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,091	4	4	99.9%	-0.1%	
	LS新宿	-	-	-	-	-	-	-	9,786	9,777	9	-	99.9%	-	
	代々木1丁目ビル	7,745	7,132	613	613	92.1%	-7.9%	8	7,745	7,124	621	7	92.0%	-0.1%	
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		6	3,147	3,144	3	3	99.9%	-0.1%	
	神宮前MSビル	5,558	5,558	0		100.0%		5	5,558	4,118	1,440	1,440	74.1%	-25.9%	
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		5	8,659	8,650	8	8	99.9%	-0.1%	

# ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2020年3月期末（実績）						2020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		
				'20/03期	'19/09期比	'20/03期	'19/09期比				'20/09期	'20/03期比	'20/09期	'20/03期比	
東京23区	台東区	T I X U E N O	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,001	15	15	99.9%	-0.1%
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		5	5,205	5,200	5	5	99.9%	-0.1%
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		27	7,706	7,691	15	15	99.8%	-0.2%
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		22	14,340	13,660	679	679	95.3%	-4.7%
	豊島区	大塚東池袋ビル	7,253	7,253	0		100.0%		5	7,253	7,246	7	7	99.9%	-0.1%
池袋二丁目ビル		2,186	2,186	0	-244	100.0%	11.2%	9	2,186	2,184	2	2	99.9%	-0.1%	
池袋Y Sビル		5,932	5,932	0	-829	100.0%	14.0%	11	5,932	5,926	5	5	99.9%	-0.1%	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		47	10,068	10,048	20	20	99.8%	-0.2%
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,501	9	9	99.8%	-0.2%
	横浜市	MMパークビル	38,415	38,231	183		99.5%		34	38,415	38,154	260	76	99.3%	-0.2%
		クイーンズ	26,669	26,506	162	-306	99.4%	1.2%	49	26,669	26,250	418	255	98.4%	-1.0%
	川崎市	武蔵小杉 S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,368	10	10	99.8%	-0.2%
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,235	30	30	99.7%	-0.3%
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,352	165		93.4%		17	2,518	2,342	175	10	93.0%	-0.4%
		東二番丁	20,526	20,526	0	-392	100.0%	1.9%	23	20,526	20,444	82	82	99.6%	-0.4%
		仙台ホソマビル	6,234	6,164	70	70	98.9%	-1.1%	27	6,234	6,146	88	17	98.6%	-0.3%
	A E R	23,612	23,002	609	351	97.4%	-1.5%	63	23,612	22,792	820	210	96.5%	-0.9%	
		新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,719	209		94.7%		9	3,928	3,717	210	1	94.6%
	金沢市	金沢パークビル	20,946	20,813	133	-110	99.4%	0.6%	84	20,946	20,722	224	91	98.9%	-0.5%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,076	136		98.1%		27	7,213	7,052	160	23	97.8%	-0.3%
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,338	0		100.0%		64	10,338	10,260	77	77	99.2%	-0.8%
		広小路プレイス	13,200	13,200	0		100.0%		35	13,200	13,175	24	24	99.8%	-0.2%
		名古屋広小路ビル	21,385	21,385	0		100.0%		42	21,385	21,307	78	78	99.6%	-0.4%
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		17	3,448	3,435	13	13	99.6%	-0.4%
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		13	6,634	6,146	488	488	92.6%	-7.4%
	大阪市	梅田スクエア	10,374	10,374	0		100.0%		42	10,374	10,348	26	26	99.7%	-0.3%
		新藤田ビル	28,403	28,403	0	-194	100.0%	0.7%	49	28,403	28,162	240	240	99.2%	-0.8%
		堺筋本町ビル	11,520	11,520	0		100.0%		24	11,520	11,491	28	28	99.7%	-0.3%
御堂筋ダイヤビル		20,450	20,156	293	293	98.6%	-1.4%	41	20,450	20,334	116	-177	99.4%	0.8%	
尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0		100.0%		29	15,500	15,489	10	10	99.9%	-0.1%	
岡山市	リットシティ	8,906	8,906	0	-172	100.0%	1.9%	26	8,906	7,336	1,570	1,570	82.4%	-17.6%	
広島市	N H K 広島ビル	9,860	9,860	0		100.0%		12	9,860	8,449	1,410	1,410	85.7%	-14.3%	
福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,995	0		100.0%		22	3,995	3,748	247	247	93.8%	-6.2%	
	天神クリスタル	5,964	5,964	0	-83	100.0%	1.4%	30	5,964	5,949	14	14	99.8%	-0.2%	
日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,930	14	14	99.8%	-0.2%		
東京23区			505,797	504,854	942	-2,220	99.8%	0.4%	635	515,583	511,503	4,080	3,137	99.2%	-0.6%
その他都市			358,217	356,252	1,965	-545	99.5%	0.2%	880	358,217	351,344	6,873	4,908	98.1%	-1.4%
合計			864,014	861,107	2,907	-2,765	99.7%	0.4%	1,515	873,801	862,847	10,953	8,046	98.7%	-1.0%

\* 20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㎡ 99.4%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 93.7%、錦パークビル 954㎡ 100.0%。

# 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	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				
北の丸スクエア	1,742	754	135	62	97	1	41	417	0	987	1,404	26	1,378
MD神田ビル	236	81	16	13	22	0	0	28	0	155	183	0	183
神田橋パークビル	120	43	1	0	18	0	5	18	0	77	95	10	85
大手町FCN	359	199	47	17	50	0	0	83	0	159	243	0	243
大手町パークビル	5	6	0	0	0	0	0	6	0	0	5	0	5
二番町ガーデン	483	211	60	24	56	0	9	60	0	272	332	16	316
三菱UFJ信託ビル	992	369	57	52	158	0	11	88	1	622	711	70	640
ビュレックス麹町	162	53	0	0	14	0	4	34	0	108	143	0	143
山王ランドビル	965	379	100	47	123	0	25	81	0	586	667	4	663
有楽町電気ビル	279	137	33	20	48	0	8	26	0	142	168	41	126
小伝馬町ビル	82	37	9	5	8	0	2	9	2	44	53	0	53
F P日本橋	400	148	23	19	40	0	0	64	0	251	315	0	315
共同（茅場町2丁目）	155	56	10	9	12	0	1	22	0	98	120	0	120
ビュレックス京橋	157	38	0	0	12	0	2	22	0	119	142	9	132
銀座一丁目イースト	189	85	17	8	11	0	1	46	0	103	150	4	145
銀座三和ビル	401	151	26	13	77	0	8	24	0	249	274	7	266
銀座EMビル	168	84	14	12	16	0	0	40	0	83	123	0	123
晴海フロント	1,217	651	132	92	79	1	14	330	0	566	897	1	895
晴海センタービル	592	375	65	38	49	0	9	211	0	216	428	15	413
赤坂パークビル	2,303	1,209	248	211	278	2	57	411	0	1,093	1,505	46	1,458
青山クリスタル	247	81	15	9	33	0	2	20	0	165	186	0	185
クローバー芝公園	117	46	9	5	6	0	1	22	0	70	93	1	91
汐留ビル	2,407	962	183	109	190	1	65	407	4	1,444	1,851	27	1,824
芝二丁目大門ビル	277	251	36	21	40	0	101	49	0	26	76	516	-440
コスモ金杉橋ビル	119	55	11	7	13	0	8	14	0	64	78	22	55
シーバンスS	78	34	7	4	0	0	0	20	0	44	64	2	61
田町フロント	161	69	12	8	14	0	2	31	0	91	123	1	121
新宿イースト	1,470	593	108	93	108	1	6	274	0	877	1,152	3	1,148
新宿フロント	685	314	54	34	58	1	13	152	0	371	523	2	521
新和ビル	245	96	20	13	20	0	3	38	0	149	187	14	173
オペラシティ	1,657	1,122	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	535	非開示	403	非開示
F P南新宿	198	58	15	11	0	0	0	30	0	140	171	0	171
LS新宿（底地）	111	23	0	0	23	0	0	0	0	87	87	0	87
代々木1丁目ビル	316	113	26	16	25	0	2	42	0	202	244	17	227
神宮前テラス	186	56	11	7	19	0	1	16	0	129	146	0	146
神宮前MSビル	298	161	22	20	54	0	20	42	0	136	178	91	87
渋谷クロスタワー（底地）	540	85	0	0	85	0	0	0	0	454	454	0	454
恵比寿ネオナート	485	206	49	21	38	1	1	93	0	279	372	13	359

# 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				
TIX UENO	680	359	61	32	37	1	24	201	0	320	522	1	520
東五反田1丁目ビル	191	72	12	14	14	0	3	26	0	118	145	0	144
大崎フロントタワー	707	498	67	40	26	0	16	255	92	208	463	0	463
大森駅東口ビル	235	113	31	15	25	0	0	39	0	122	161	9	152
ハーモニータワー	494	266	146	0	56	0	12	50	0	228	278	0	278
大塚東池袋ビル	204	102	22	21	12	0	2	43	0	101	144	1	143
池袋二丁目ビル	68	31	9	5	5	0	3	8	0	36	45	30	15
池袋Yビル	185	85	22	11	15	0	2	32	0	100	132	2	129
八王子ファースト	241	113	49	3	26	1	-1	34	0	127	162	14	147
さいたま浦和ビル	124	55	14	8	8	0	6	17	0	69	86	29	57
MMパークビル	1,294	675	139	153	80	1	4	296	0	618	915	33	881
クイーンズ	1,018	709	203	90	115	2	61	229	6	309	538	148	389
川崎砂子ビル	33	24	5	4	2	0	5	5	0	9	15	0	15
武蔵小杉STMビル	168	100	21	3	12	0	35	27	0	68	95	8	87
8・3スクエア	339	213	37	53	23	0	28	70	0	126	196	1	194
定禅寺パークビル	61	39	10	6	7	0	2	11	0	21	33	5	28
東二番丁	583	265	70	38	41	0	12	100	0	318	418	11	406
仙台ホンマビル	142	66	16	13	16	0	1	18	0	75	93	0	93
AER	694	336	83	51	65	0	15	118	0	358	476	115	361
大同生命新潟ビル	77	56	12	5	0	0	0	37	0	21	58	0	58
金沢パークビル	528	300	97	46	66	1	9	79	0	227	306	48	257
金沢上堤町ビル	132	90	18	13	10	0	3	45	0	41	87	0	87
錦パークビル	296	175	55	21	25	0	9	57	6	121	178	41	136
広小路プレイス	403	177	37	28	35	0	1	74	0	226	301	8	292
名古屋広小路ビル	579	367	88	40	65	0	6	165	0	211	376	2	373
名古屋御園ビル	72	55	10	5	6	0	2	29	0	17	47	7	40
四条烏丸	216	104	26	12	11	0	1	51	0	112	163	7	155
梅田スクエア	476	219	56	25	51	0	12	73	0	256	329	127	202
新藤田ビル	754	510	103	60	77	1	22	246	0	243	490	115	374
堺筋本町ビル	246	136	43	26	36	0	3	26	0	109	135	0	135
御堂筋ダイワビル	552	287	67	39	77	0	5	96	0	265	362	98	263
尼崎フロント	446	236	65	22	26	0	17	103	0	210	313	18	295
リットシティ	235	111	29	14	16	0	4	45	0	123	169	0	169
NHK広島ビル	265	198	48	23	24	0	23	52	25	66	118	79	39
東晴天神ビル	88	40	13	7	7	0	1	11	0	48	59	0	59
天神クリスタル	160	126	23	16	19	0	3	63	0	34	97	6	91
日之出天神ビル	184	77	21	16	14	0	1	21	0	107	129	19	109
合計	33,810	16,813	3,740	2,251	3,241	46	936	6,416	181	16,996	23,413	2,372	21,040

\*オペラシティの賃貸事業費用の内訳・NOI・NCFについては、同物件の共同事業者の要望により非開示。

# 物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2019年9月期					2020年3月期					価格	価格 増減率	増減				取得価格	'20/03期末 簿価	'20/03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			
北の丸スクエア	87,400	3.10%	2,798	2.90%	3.30%	88,400	3.10%	2,829	2.90%	3.30%	1,000	1.1%	-	1.1%	-	-	81,555	70,482	17,917
MD神田ビル	8,900	3.50%	319	3.30%	3.70%	8,980	3.50%	322	3.30%	3.70%	80	0.9%	-	0.8%	-	-	9,520	8,603	376
神田橋パークビル	4,820	3.40%	168	3.20%	3.60%	4,880	3.40%	170	3.20%	3.60%	60	1.2%	-	1.1%	-	-	4,810	4,423	456
大手町FCN	20,800	2.70%	578	2.40%	2.80%	20,600	2.70%	570	2.40%	2.80%	-200	-1.0%	-	-1.3%	-	-	15,462	14,680	5,919
二番町ガーデン	19,100	3.70%	726	3.50%	3.90%	19,000	3.70%	721	3.50%	3.90%	-100	-0.5%	-	-0.7%	-	-	14,700	12,134	6,865
三菱UFJ信託ビル	57,600	2.60%	1,527	2.30%	2.70%	56,800	2.60%	1,502	2.30%	2.70%	-800	-1.4%	-	-1.6%	-	-	44,700	28,620	28,179
ビュレックス麹町	7,530	3.50%	271	3.30%	3.70%	7,460	3.50%	268	3.30%	3.70%	-70	-0.9%	-	-1.1%	-	-	7,000	5,381	2,078
山王グランドビル	33,100	3.60%	1,205	3.30%	3.70%	31,100	3.60%	1,144	3.30%	3.70%	-2,000	-6.0%	-	-5.1%	-	-	20,900	21,095	10,004
有楽町電気ビル	8,980	3.20%	293	3.00%	3.40%	9,020	3.20%	295	3.00%	3.40%	40	0.4%	-	0.6%	-	-	7,200	7,674	1,345
F P 日本橋	19,700	3.10%	614	2.80%	3.20%	20,300	3.00%	614	2.70%	3.10%	600	3.0%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	17,560	17,576	2,723
共同(茅場町2丁目)	5,080	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,090	3.70%	190	3.50%	3.90%	10	0.2%	-	-0.7%	-	-	4,410	4,108	981
ビュレックス京橋	7,740	3.40%	271	3.20%	3.60%	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	-70	-0.9%	-	-1.1%	-	-	5,250	4,350	3,319
銀座一丁目イースト	7,920	3.40%	277	3.20%	3.60%	7,920	3.40%	276	3.20%	3.60%	-	-	-	-0.4%	-	-	6,459	6,154	1,765
銀座三和ビル	19,400	2.60%	512	2.60%	2.60%	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	-500	-2.6%	-	-2.6%	-	-	16,830	17,133	1,766
銀座Eビル	6,560	3.40%	231	3.20%	3.60%	6,420	3.40%	225	3.20%	3.60%	-140	-2.1%	-	-3.0%	-	-	7,999	7,279	-859
晴海フロント	40,700	3.90%	1,611	3.70%	4.10%	40,700	3.90%	1,609	3.70%	4.10%	-	-	-	-0.1%	-	-	31,300	26,703	13,996
晴海センタービル	21,000	3.90%	847	3.70%	4.10%	21,000	3.90%	845	3.70%	4.10%	-	-	-	-0.3%	-	-	26,800	21,419	-419
赤坂パークビル	80,200	3.20%	2,616	3.00%	3.40%	80,200	3.20%	2,606	3.00%	3.40%	-	-	-	-0.4%	-	-	60,800	58,484	21,715
青山クリスタル	9,610	3.20%	316	3.00%	3.40%	9,330	3.20%	308	3.00%	3.40%	-280	-2.9%	-	-2.6%	-	-	7,680	6,995	2,334
クローバー芝公園	4,740	3.70%	176	3.40%	3.80%	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	140	3.0%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	4,500	4,448	431
汐留ビル	125,000	3.20%	4,152	3.00%	3.40%	125,000	3.20%	4,129	3.00%	3.40%	-	-	-	-0.6%	-	-	106,930	100,943	24,056
芝二丁目大門ビル	7,490	3.80%	301	3.60%	4.00%	7,490	3.80%	297	3.60%	4.00%	-	-	-	-1.3%	-	-	4,859	5,906	1,583
コスモ金杉橋ビル	3,530	3.80%	139	3.60%	4.00%	3,530	3.80%	138	3.60%	4.00%	-	-	-	-0.4%	-	-	2,808	2,511	1,018
田町フロント	7,080	3.30%	238	3.10%	3.50%	7,500	3.20%	245	3.00%	3.40%	420	5.9%	-0.10%	2.7%	-0.10%	-0.10%	6,210	6,116	1,383
新宿イースト(既存部分)	63,700	3.60%	2,298	3.20%	3.70%	65,810	3.50%	2,303	3.10%	3.60%	2,110	3.3%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%	55,220	53,391	12,418
新宿フロント(既存部分)	26,600	3.50%	944	3.20%	3.70%	28,100	3.40%	968	3.10%	3.60%	1,500	5.6%	-0.10%	2.6%	-0.10%	-0.10%	25,025	25,567	2,532
新和ビル	9,100	3.60%	336	3.40%	3.80%	9,080	3.60%	334	3.40%	3.80%	-20	-0.2%	-	-0.6%	-	-	7,830	7,758	1,321
オペラシティ	36,500	3.60%	1,379	3.40%	3.80%	35,300	3.60%	1,335	3.40%	3.80%	-1,200	-3.3%	-	-3.2%	-	-	31,776	27,914	7,385
F P 南新宿	9,500	3.20%	306	2.90%	3.30%	9,770	3.10%	306	2.80%	3.20%	270	2.8%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	9,250	9,364	405
L S 新宿(底地)	5,500	-	170	3.65%	-	5,520	-	178	3.75%	-	20	0.4%	-	4.1%	0.10%	-	5,500	5,572	-52
代々木1丁目ビル	12,900	3.30%	434	3.10%	3.50%	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	400	3.1%	-	3.6%	-	-	8,700	6,753	6,546
神宮前テラス	7,480	3.40%	260	3.20%	3.60%	7,410	3.40%	257	3.20%	3.60%	-70	-0.9%	-	-1.2%	-	-	4,885	4,835	2,574
神宮前MSビル	11,100	3.10%	353	2.90%	3.30%	10,000	3.10%	319	2.90%	3.30%	-1,100	-9.9%	-	-9.7%	-	-	12,200	10,650	-650
渋谷クロスタワー(底地)	39,500	-	908	2.60%	-	40,300	-	908	2.60%	-	800	2.0%	-	-	-	-	26,524	27,186	13,113
恵比寿ネオナート	19,600	3.30%	671	3.10%	3.50%	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	-	-	-	0.4%	-	-	14,612	13,812	5,787
都心5区小計 (既存保有物件のみ)	855,460		28,455			856,360		28,293			900	0.1%		-0.6%			717,766	656,038	200,321
大手町パークビル						10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%							10,175	10,229	270
シーバンスS						7,140	3.90%	284	3.70%	4.10%							5,400	5,651	1,488
新宿イースト(追加部分)						8,490	3.50%	297	3.10%	3.60%							8,460	6,889	1,600
新宿フロント(追加部分)						10,200	3.40%	352	3.10%	3.60%							10,100	9,297	902
都心5区小計 (新規・追加取得含む)						892,690		29,503									751,901	688,106	204,583

# 物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2019年9月期					2020年3月期					価格	価格 増減率	増減				取得価格	'20/03期末 簿価	'20/03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			
TIX UENO	25,900	3.70%	979	3.50%	3.90%	25,900	3.70%	978	3.50%	3.90%	-	-	-	-0.1%	-	-	22,000	18,753	7,146
東五反田1丁目ビル	6,910	3.60%	251	3.30%	3.70%	6,970	3.60%	254	3.30%	3.70%	60	0.9%	-	1.3%	-	-	5,500	4,290	2,679
大崎フロントタワー	17,300	3.80%	959	3.60%	4.00%	18,500	3.70%	1,028	3.60%	3.90%	1,200	6.9%	-0.10%	7.1%	-	-0.10%	12,300	8,111	10,388
大森駅東口ビル	6,160	4.20%	264	4.00%	4.40%	6,160	4.20%	262	4.00%	4.40%	-	-	-	-0.8%	-	-	5,123	4,729	1,430
ハーモニータワー	14,900	3.80%	587	3.60%	4.00%	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	-400	-2.7%	-	-1.7%	-	-	11,120	9,739	4,760
大塚東池袋ビル	4,820	4.70%	226	4.40%	4.80%	4,820	4.70%	225	4.40%	4.80%	-	-	-	-0.5%	-	-	3,541	3,366	1,453
池袋二丁目ビル	1,870	4.20%	80	4.00%	4.40%	1,920	4.20%	83	4.00%	4.40%	50	2.7%	-	2.7%	-	-	1,728	1,569	350
池袋YSビル	5,840	4.00%	239	3.80%	4.20%	6,010	4.00%	243	3.80%	4.20%	170	2.9%	-	2.0%	-	-	4,500	4,029	1,980
八王子ファースト	5,070	4.70%	248	4.50%	4.90%	5,100	4.70%	252	4.50%	4.90%	30	0.6%	-	1.5%	-	-	5,679	4,813	286
さいたま浦和ビル	2,840	4.60%	133	4.40%	4.80%	3,000	4.60%	140	4.40%	4.80%	160	5.6%	-	5.7%	-	-	2,574	2,455	544
MMパークビル	41,500	4.00%	1,691	3.80%	4.20%	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.3%	-	-	37,400	30,635	10,864
クイーンズ	22,300	3.80%	858	3.50%	4.10%	22,700	3.70%	849	3.40%	4.00%	400	1.8%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%	17,200	16,172	6,527
武蔵小杉S T Mビル	4,740	4.50%	214	4.30%	4.70%	4,640	4.50%	209	4.30%	4.70%	-100	-2.1%	-	-2.4%	-	-	4,000	3,722	917
8・3スクエア	9,560	4.70%	467	4.50%	4.90%	9,580	4.70%	459	4.50%	4.90%	20	0.2%	-	-1.7%	-	-	7,100	5,621	3,958
定禅寺パークビル	1,050	5.30%	57	5.10%	5.50%	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	-	-	-	-1.1%	-	-	1,000	964	85
東二番丁	14,100	4.80%	678	4.60%	5.00%	14,300	4.80%	681	4.60%	5.00%	200	1.4%	-	0.3%	-	-	9,950	8,573	5,726
仙台ホンマビル	2,700	5.00%	135	4.80%	5.20%	2,710	5.00%	136	4.80%	5.20%	10	0.4%	-	0.5%	-	-	3,174	2,804	-94
A E R	20,800	4.00%	850	3.80%	4.20%	20,600	4.00%	838	3.80%	4.20%	-200	-1.0%	-	-1.4%	-	-	18,640	18,288	2,311
大同生命新潟ビル	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	-	-	-	0.1%	-	-	1,770	1,785	74
金沢パークビル	6,840	5.50%	400	5.30%	5.70%	6,840	5.50%	396	5.30%	5.70%	-	-	-	-1.0%	-	-	4,580	4,347	2,492
金沢上堤町ビル	3,210	5.40%	179	5.20%	5.60%	3,130	5.50%	177	5.30%	5.70%	-80	-2.5%	0.10%	-0.7%	0.10%	0.10%	2,780	2,498	631
錦パークビル	5,380	4.70%	255	4.50%	4.90%	5,200	4.70%	245	4.50%	4.90%	-180	-3.3%	-	-3.9%	-	-	5,975	5,000	199
広小路プレイス	12,700	3.90%	502	3.70%	4.10%	13,100	3.80%	506	3.60%	4.00%	400	3.1%	-0.10%	0.8%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,784	5,315
名古屋広小路ビル	13,500	4.40%	615	4.20%	4.60%	12,500	4.40%	559	4.20%	4.60%	-1,000	-7.4%	-	-9.2%	-	-	14,533	15,090	-2,590
名古屋御園ビル	1,500	4.70%	73	4.50%	4.90%	1,520	4.70%	74	4.50%	4.90%	20	1.3%	-	1.1%	-	-	1,865	1,401	118
四条烏丸	6,180	4.50%	281	4.30%	4.70%	6,410	4.40%	285	4.20%	4.60%	230	3.7%	-0.10%	1.4%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,751	2,658
梅田スクエア	17,000	3.60%	632	3.40%	3.80%	16,000	3.60%	587	3.40%	3.80%	-1,000	-5.9%	-	-7.1%	-	-	15,523	15,803	196
新藤田ビル	19,900	4.10%	835	3.90%	4.30%	20,000	4.10%	826	3.90%	4.30%	100	0.5%	-	-1.0%	-	-	24,000	21,433	-1,433
堺筋本町ビル	3,730	4.40%	167	4.20%	4.60%	3,810	4.40%	169	4.20%	4.60%	80	2.1%	-	1.1%	-	-	4,164	3,577	232
御堂筋ダイヤビル	15,300	3.80%	619	3.60%	4.00%	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	-600	-3.9%	-	-5.2%	-	-	14,314	13,802	897
尼崎フロント	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	-	-	-	-0.1%	-	-	9,300	8,356	1,743
リットシティ	4,450	5.40%	239	5.20%	5.60%	4,490	5.40%	239	5.20%	5.60%	40	0.9%	-	-0.1%	-	-	4,094	2,487	2,002
N H K 広島ビル	3,450	5.30%	187	5.20%	5.50%	3,470	5.30%	187	5.20%	5.50%	20	0.6%	-	0.1%	-	-	2,770	2,914	555
東晴天神ビル	1,610	5.00%	82	4.90%	5.20%	1,690	5.00%	85	4.90%	5.20%	80	5.0%	-	3.8%	-	-	1,550	1,331	358
天神クリスタル	3,110	4.60%	148	4.50%	4.80%	3,220	4.60%	152	4.50%	4.80%	110	3.5%	-	2.6%	-	-	5,000	3,723	-503
日之出天神ビル	4,560	4.60%	209	4.40%	4.60%	4,310	4.60%	196	4.40%	4.60%	-250	-5.5%	-	-6.0%	-	-	3,657	3,391	918
ポータルオ全体合計 (既存保有物件のみ)	1,198,200		43,466			1,198,670		43,189			470	0.0%		-0.6%			1,019,139	923,161	275,508
ポータルオ全体合計 (新規・追加取得含む)						1,235,000		44,399									1,053,274	955,228	279,771

# 物件鑑定評価額推移

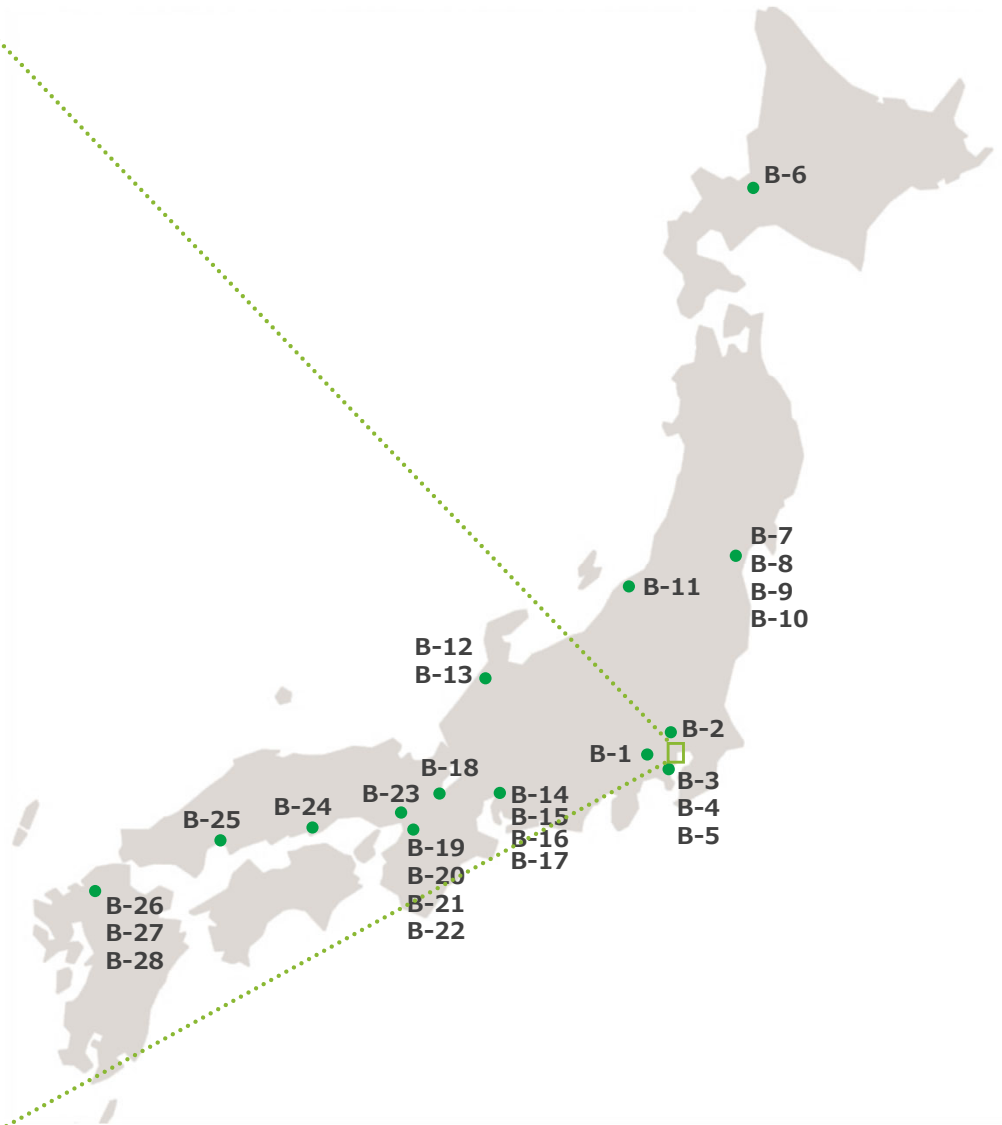
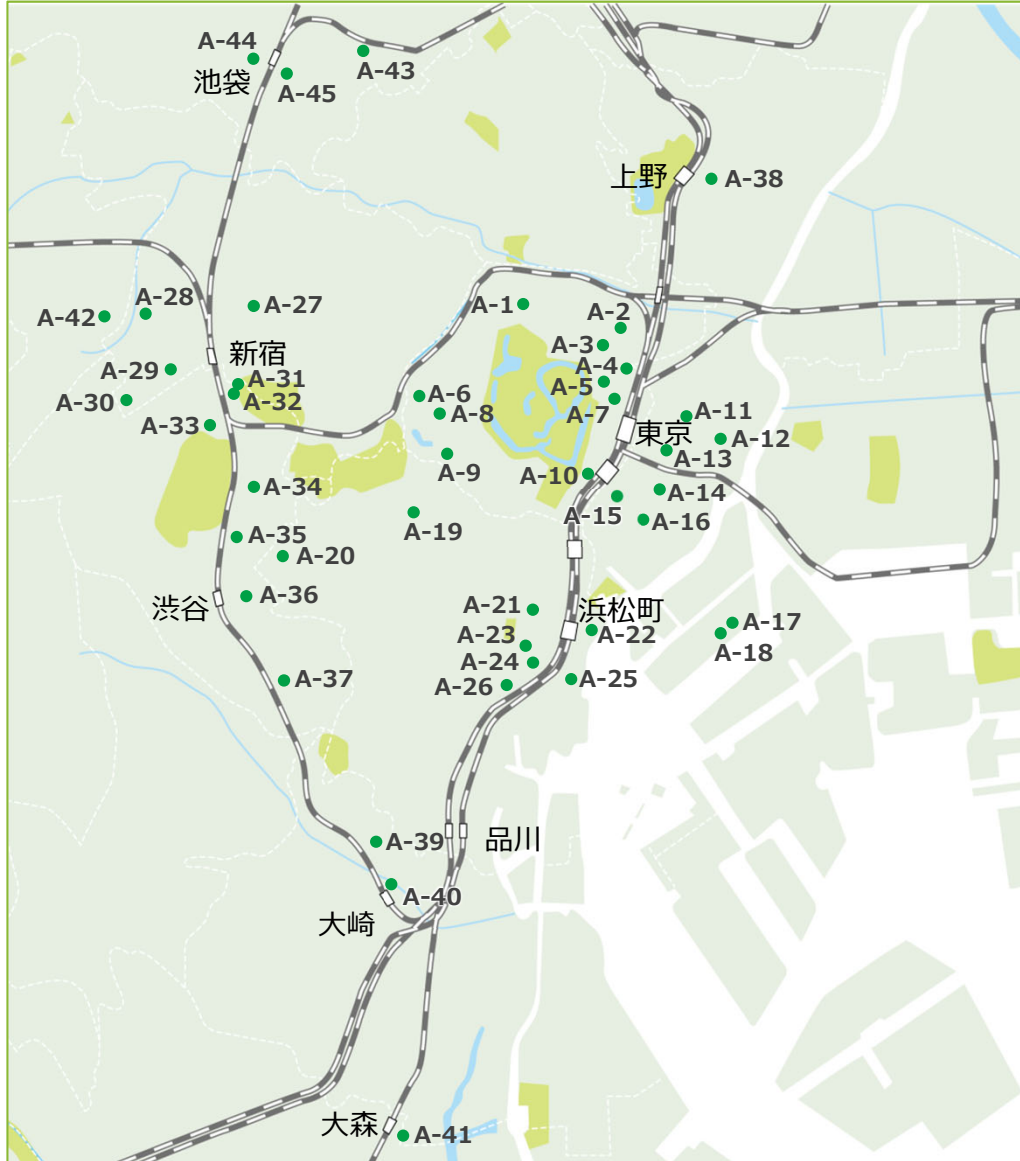
(百万円)

		'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
直接還元法査定CF		9,043	10,269	11,267	11,620	12,817	13,204	15,434	17,268	21,467	22,303	23,129	24,347	28,519	29,713	29,983	28,415	30,517	29,956	30,467	30,135
直接還元法還元利回り		6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814
含み損益率	C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%
期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口
1口当たり含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円
1口当たり純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円
1口当たりNAV	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円
期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円
NAV倍率	H/G	1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍

		'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03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	1,202,750	1,235,000
直接還元法査定CF		32,381	33,119	35,003	35,086	36,814	36,649	39,013	40,971	40,782	40,784	40,831	41,201	41,978	43,186	43,715	43,663	44,399
直接還元法還元利回り		4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577	927,908	935,057	928,820	955,228
含み損益	A-B=C	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710	169,784	191,642	214,632	230,231	243,362	273,929	279,771
含み損益率	C/B	1.7%	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%	21.8%	23.6%	24.8%	26.0%	29.5%	29.3%
期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	C/D=E	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	82,968円	103,464円	118,161円	129,674円	146,368円	163,927円	166,206円	175,686円	197,753円	201,970円
1口当たり純資産額	F	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351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	567,928円	573,321円
期末投資口価格	H	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円
NAV倍率	H/G	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍	1.41倍	1.27倍	1.21倍	1.07倍	1.05倍	1.11倍	1.20倍	1.28倍	1.10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



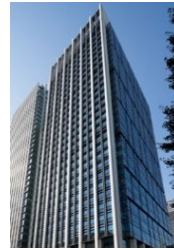
建物延床面積	8,185㎡
取得日	'02/05/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産フォーサイト
竣工年月	1998/02
PML値	5.0%
基準階面積	655㎡

## 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 大手町パークビルディング



建物延床面積	146,611㎡
取得日	'20/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	2.91%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2017/01
PML値	1.2%
基準階面積	3,392㎡

## A-6 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-7 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-8 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-9 山王ランドビル



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-10 有楽町電気ビルヂング



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-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	'10/05/24
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



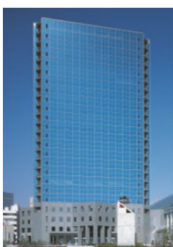
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

**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** シーパンス棟



建物延床面積	166,405㎡
取得日	'20/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	13.45%
不動産管理会社	清水建設
竣工年月	1991/01
PML値	1.7%
基準階面積	2,012㎡

**A-26** 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-27** 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 '20/03/27
建物所有割合	35.0%
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-28** 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	'20/03/27
建物所有割合	37.16%
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-29** 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-30** 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-31** 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-32** リンクスエアー新宿（底地）

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

# 物件一覧・PML値

## A-33 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㎡

## A-34 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-35 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-36 渋谷クロスタワー（底地）

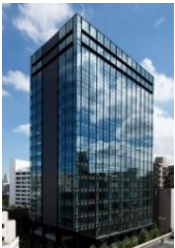
土地面積	5,153㎡
取得日	'01/11/30
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

## A-37 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-38 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-39 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-40 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-41 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-42 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-43 大塚東池袋ビルディング



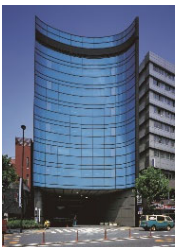
建物延床面積	9,531㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1987/11
PML値	6.1%
基準階面積	903㎡

## A-44 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-45 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 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-6 8・3スクエア北ビル



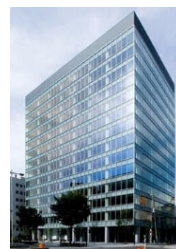
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/12
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

## B-7 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-8 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-9 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	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1991/11
PML値	2.2%
基準階面積	590㎡

## B-10 A E R



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-11 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-12 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-13 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-14 錦パークビル



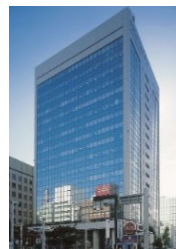
建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

## B-15 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㎡

## B-16 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㎡

# 物件一覧・PML値

**B-17** 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-18** 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-19** 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-20** 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-21** 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-22** 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-23** 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-24** 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	24.60%
	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-25** 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-26** 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-27** 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-28** 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 フアリティーズ
	竣工年月	1987/08
	PML値	4.2%
	基準階面積	833㎡

## ポートフォリオ PML値

**1.7%**

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

50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の再調達価格に対する比率（被害総額/建物の再調達価格）

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



### Point

- 不動産等の資産運用は専門家であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)が行う
- 『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社のノウハウが活かされる
- 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- 導管性要件\*を満たすことで分配金に法人税の負担なし (⇒高い利回り) \* 導管性要件：分配金 > 配当可能利益の90% 等

## JREの主な特色

### 1 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

- 物件取得のサポート**
  - 物件の売却
  - 売却物件情報の提供、等
- 物件の運営・管理のサポート**
  - テナント誘致
  - 物件管理ノウハウの提供、等
- 人的なサポート**
  - 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣
- 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1兆532億円)

### 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運動報酬

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。

### 分配金運動報酬

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運動報酬及び分配金運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

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
期末総資産	161,809	185,397	200,022
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265
期中物件譲渡額	0	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

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
期末総資産	565,022	564,528	637,326
期中物件取得額	21,250	0	77,026
期中物件譲渡額	0	0	1,507

	'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%

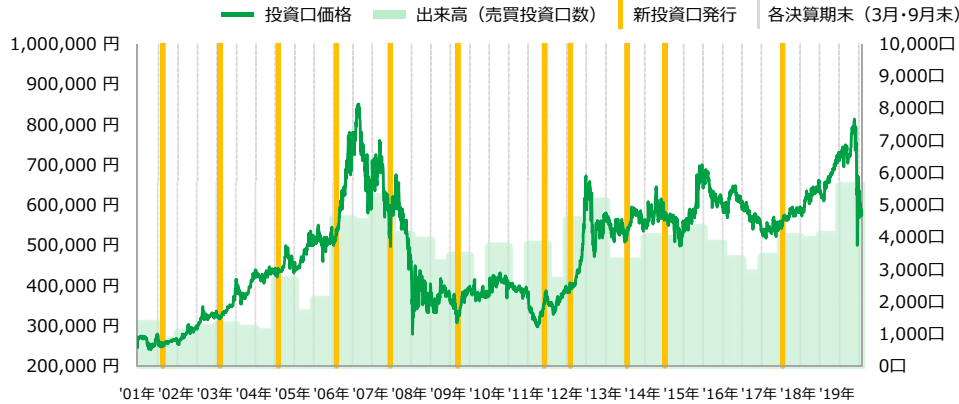
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期
NOI運動報酬	851	862	896	904	924	936
分配金運動報酬	363	375	398	392	485	515
取得報酬	52	215	125	55	0	170
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期
期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078	6,528

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期
NOI運動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%
分配金運動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%
取得報酬/期中物件取得額	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%	0.50%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%

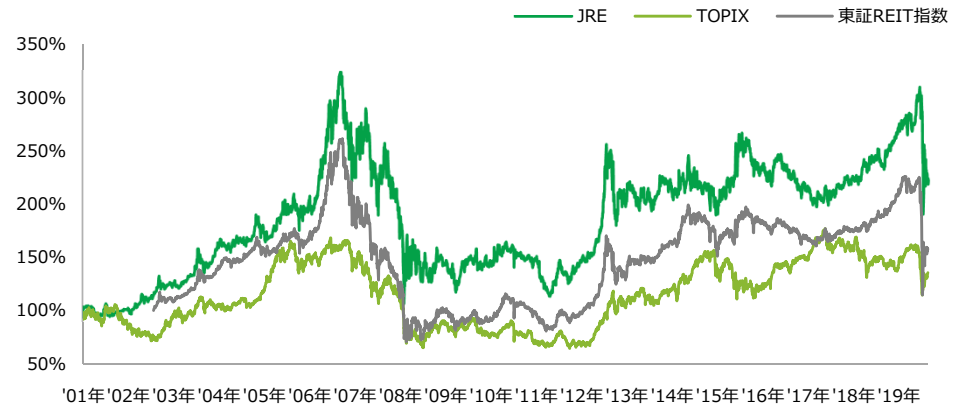
# 投資口価格の推移

## 投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース。  
\* 2014年1月1日付けで1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。  
\* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。  
\* 出来高は各決算期の期中平均出来高。

## 投資口価格の推移（主な指標との比較）



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

## 利回りの推移（実績分配金ベース）



\* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2020年4月30日の日次終値）で除し、2倍して年換算。  
\* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2020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、2020年4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（2020年4月30日現在）

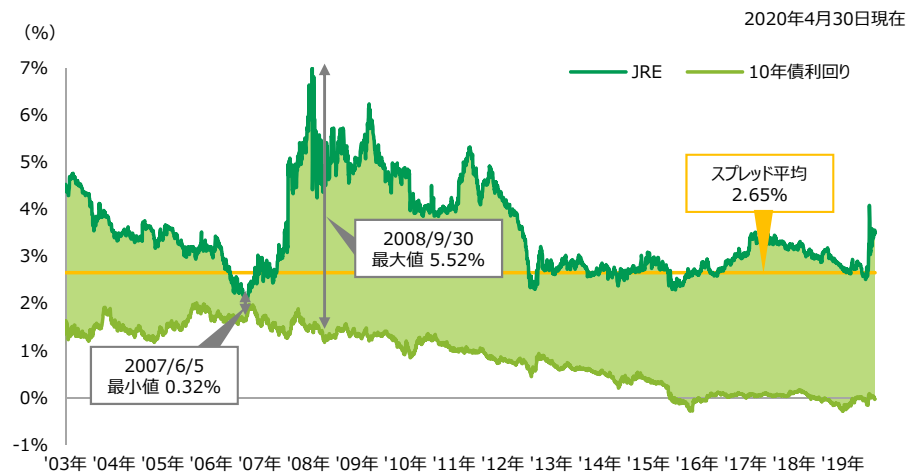


\* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100  
\* 日次ベースで2001年9月10日から2020年4月30日時点まで記載。  
\* 出所：ブルームバーグ



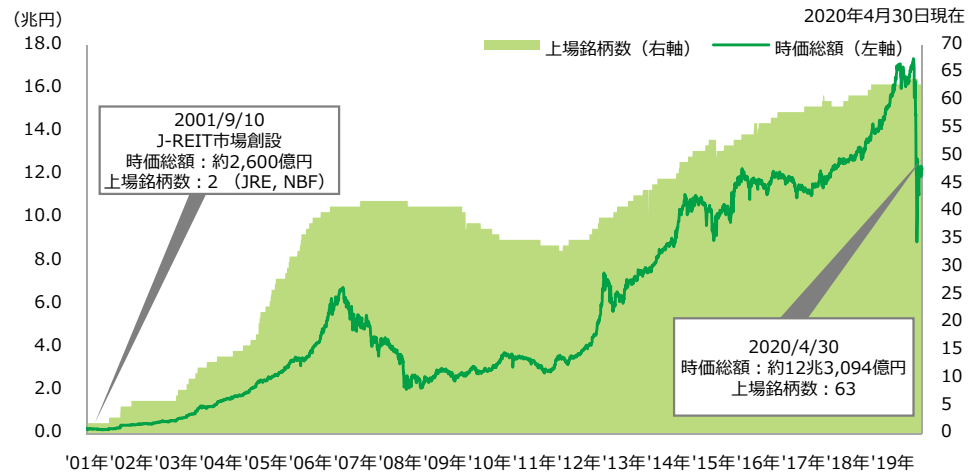
# 対JGBスプレッドの推移・時価総額

## JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



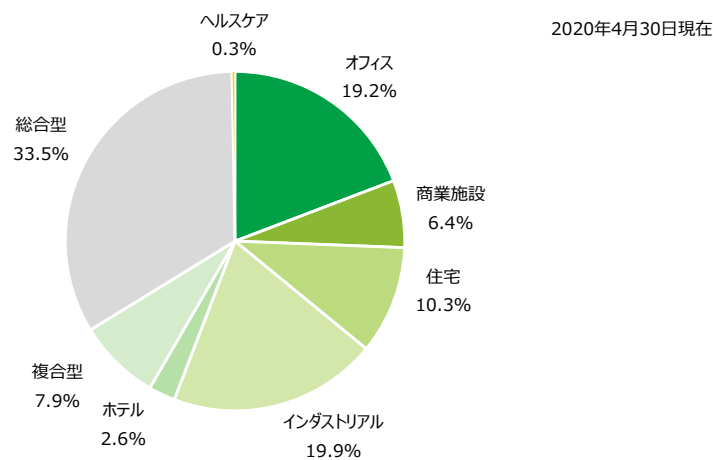
\* 日次ベースで2003年9月1日から2020年4月30日時点まで記載。\* 配当利回りは実績ベース。\* 出所：ブルームバーグ

## J-REIT時価総額と上場銘柄数



\* 出所：ブルームバーグ

## 用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

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

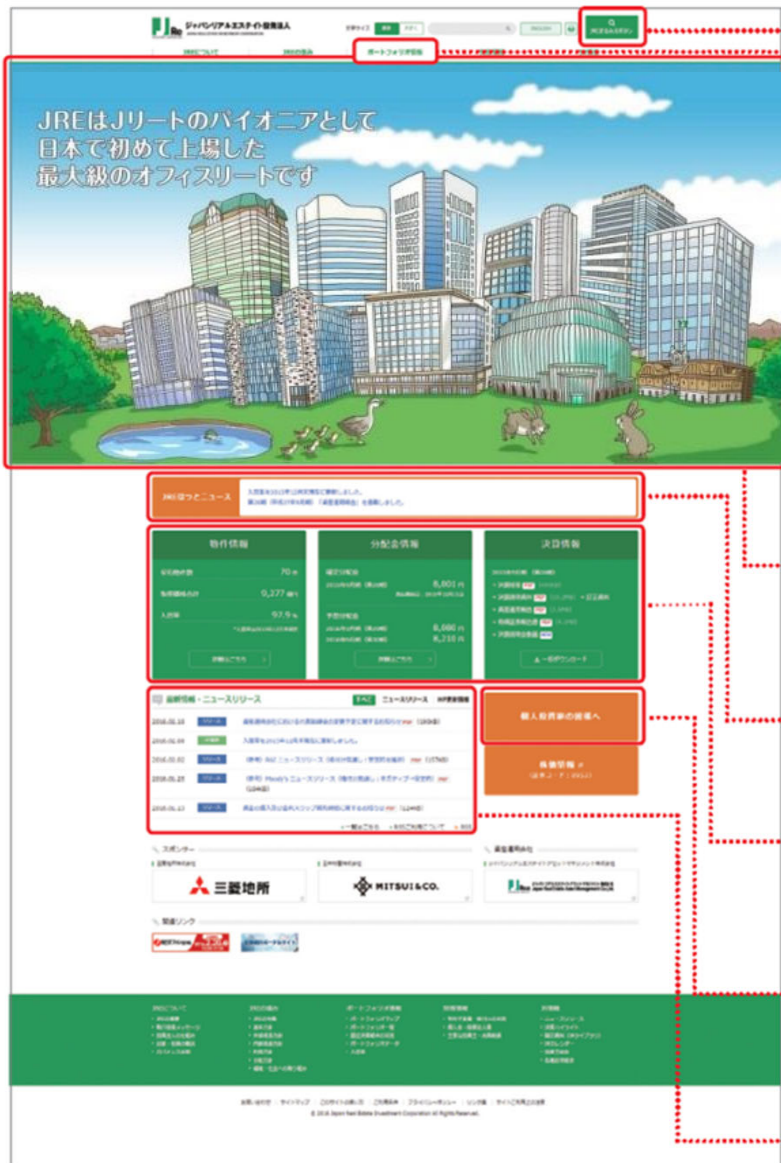
## JRE時価総額



\* 出所：ブルームバーグ

# JREホームページのご案内

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



## JREまる見えボタン

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

## ポートフォリオマップもイラストで表現!



## 動画&イラスト

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

## JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

## JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

## 個人投資家の皆様へ

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

## 最新情報・ニュースリリース

さまざまな端末からアクセスが可能になりました。

ホームページアドレス  
<https://www.j-re.co.jp/>

QRコード

# 本資料において使用する用語について

- 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、リンクスクエア新宿（底地）及び渋谷クロスタワー（底地）は含まない。なお、2019年8月26日付けにて物件名称を（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）からリンクスクエア新宿（底地）に変更している。
- 「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）
- 三菱銀行東横支店の「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。リンクスクエア新宿（底地）の「取得価格」は、旧日本ブランスウィックビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額（5,500,000千円）を記載。渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。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）。また、「リンクスクエア新宿（底地）」に関しては、20年4月20日付けで建物を取得したため、20/09期以降「（底地）」の記載を省略。
- 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	田町フロントビル	田町フロント	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
MD神田ビル	MD神田ビル	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	東二番丁スクエア	東二番丁
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	新和ビルディング	新和ビル	仙台北町ホンマビルディング	仙台北町ホンマビル
大手町パークビルディング	大手町パークビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	AER	AER
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	FP南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	リンクスクエア新宿（底地）	LS新宿（底地）	金沢パークビル	金沢パークビル
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	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
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	錦パークビル	錦パークビル
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MSビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
フロントプレイス日本橋	FP日本橋	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）	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	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	TIX TOWER UENO	TIX UENO	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	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	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	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	新藤田ビル	新藤田ビル
三菱銀行東横支店の「取得価格」	銀座EMビル	大森駅前ビルディング	大森駅前ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海フロント	晴海フロント	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
晴海センタービル	晴海センタービル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	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	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	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	池袋YSビル	池袋YSビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	MMパークビル	MMパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	クイーンズタワー-A	クイーンズ	小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル
シーバンス棟	シーバンス	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル

## 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。