

# 目 次

## 1. 決算／業績予想

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

## 2. 内部成長

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

## 3. 外部成長

● '18年3月期 譲渡資産（都心5区）－渋谷クロスタワー（建物）－	33
● '18年3月期 新規取得資産（都心5区）－フロントプレイス日本橋－	34
● '18年3月期 追加取得資産（都心5区）－新宿イーストサイドスクエア－	35
● '18年9月期 新規取得資産（都心5区）－新宿フロントタワー－	36
● 外部成長（物件の取得検討状況）	37
● 外部成長（Deal Sources）	39・40
● 外部成長（新規取得物件の基準）	41

## 4. 財務戦略

● 有利子負債の状況	43
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	44
● 有利子負債一覧	45 ・ 46
● 投資主データ	47 ・ 48

## 5. ポートフォリオ情報

● 資産規模 と 入居率	51
● 築年数の推移と地域分散	52
● テナント業種分散 ・ テナント数推移	53
● 大口テナント一覧 及び 割合	54
● ビル別テナント貸付 ・ 返室状況	55
● 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)	56
● 物件鑑定価格データ	57 ・ 58
● 鑑定評価額の詳細一覧	59
● 期末鑑定評価額 ・ N C F の推移	60
● 各ビル賃貸事業収支	61
● その他のポートフォリオ情報	62
● ポートフォリオの施工 / 設計会社 及び P M L 値等	63 ・ 64
● ポートフォリオマップ	65 ・ 66
● ポートフォリオのエリア ・ 規模による分類	67
● ポートフォリオの築年数 ・ 立地による分類	68

## 6. その他

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	70
● 資産運用会社への報酬体系	71
● 資産運用会社への報酬実績	72
● ESG (環境 ・ 社会 ・ ガバナンス) への取り組み	73 ・ 74 ・ 75 ・ 76
● 投資口価格の推移	77 ・ 78 ・ 79
● 対 J G B スプレッドの推移	80
● 日米金利比較	81
● J - R E I T 市場動向	82
● J R E ホームページのご案内	83
● 将来予想に関する記述についてのご説明	84

# 本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、J R E の保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積及び（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- ⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料〔住宅賃料等を含む〕、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等）+ その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- ⑮ 「不動産等譲渡益」= 不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑯ 菱進銀座イーストラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。  
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は「取得価格」から除いていない。  
（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）の「取得価格」は、旧日本ブランドウィックビルの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。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパニ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。
- ⑱ 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）。
- ⑲ 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。
- ⑳ 2018年3月1日付けにて物件名称をグヴィンチ原宿から神宮前テラスに変更している。
- ㉑ 2018年4月1日付けにて株式会社三菱東京UFJ銀行は、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更。本資料においては変更前の商号を記載している。
- ㉒ 2018年4月16日付けにて三菱UFJ信託銀行株式会社は、株式会社三菱UFJ銀行（旧 株式会社三菱東京UFJ銀行）に法人融資部門を統合し、融資残高は株式会社三菱UFJ銀行に移管。本資料においては統合前の各行の残高を記載している。

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

**1**

# 決算／業績予想

---



# '18年3月期 損益計算書

(百万円)

決算期	'17/09 第32期 実績	→ 増減 額	→ 率	'18/03 第33期 実績	← 増減 額	← 率	'18/03 第33期 当初予想(*1)
営業収益	31,718	236	0.7%	31,955	235	0.7%	31,720
賃貸事業収益	31,718	97	0.3%	31,816	96	0.3%	31,720
賃貸事業収入	31,574			31,505			
その他賃貸事業収入	144			311			
不動産等売却益	-	138		138	138		-
営業費用	18,539	△181	△1.0%	18,358	△181	△1.0%	18,540
賃貸事業費用 (*2)	10,442	△192	△1.8%	10,250	△169	△1.6%	10,420
管理業務費	3,637	△13	△0.4%	3,623			
管理費	3,535			3,507			
媒介手数料等	101			115			
水道光熱費	2,612	△224	△8.6%	2,388			
公租公課	2,917	△0	△0.0%	2,916			
損害保険料	58	△3	△5.8%	55			
修繕費	1,017	76	7.5%	1,093			
その他費用	198	△26	△13.1%	172			
NOI (*3)	21,275	290	1.4%	21,566	276	1.3%	21,290
減価償却費	6,556	△56	△0.9%	6,499	△60	△0.9%	6,560
賃貸事業損益 (*3)	14,719	346	2.4%	15,066	336	2.3%	14,730
営業総利益	14,719	485	3.3%	15,205	475	3.2%	14,730
販売費及び一般管理費	1,540	67	4.4%	1,608	58	3.8%	1,550
資産運用報酬	1,214	23	2.0%	1,238	38	3.2%	1,200
その他販売費及び一般管理費	326			370			
営業利益	13,178	417	3.2%	13,596	416	3.2%	13,180
営業外収益	14			2			
受取利息	0			0			
その他営業外収益	14			2			
営業外費用	1,272			1,236			
支払利息	1,053	△39	△3.8%	1,013	△9	△0.8%	1,200
投資法人債利息	172	4	2.8%	176			
投資法人債発行費償却	6			7			
その他営業外費用	41			38			
経常利益	11,921	441	3.7%	12,362	442	3.7%	11,920
税引前当期純利益	11,921			12,362			
法人税、住民税及び事業税	11			71			
当期純利益	11,909	381	3.2%	12,291	381	3.2%	11,910
当期未処分利益	11,942			12,324			
FFO (*4)	18,466	185	1.0%	18,652			
1口当たり分配金	9,096円	240円	2.6%	9,336円	236円	2.6%	9,100円

\*1 当初予想とは、2017年11月15日に発表した'18/03期に係る予想を指す。

\*2 減価償却費を除く

\*3 不動産等売却益を除く

\*4 当期純利益+減価償却費-不動産等売却益

# '18年3月期 実績 及び '18年9月期・'19年3月期業績予想

(百万円)

決算期	'17/09 第32期	→ 増減 →	'18/03 第33期	→ 増減 →	'18/09 第34期	→ 増減 →	'19/03 第35期
	実績		実績		予想		予想
期末物件数	69		70		71		71
運用日数	183日		182日		183日		182日
営業収益	31,718	+236	31,955	+674	32,630	△50	32,580
賃貸事業収益	31,718	+97	31,816	+813	32,630	△50	32,580
不動産等売却益	-	+138	138	△138	-		-
営業費用	18,539	△181	18,358	+341	18,700	△230	18,470
賃貸事業費用 (*1)	10,442	△192	10,250	+399	10,650	△160	10,490
減価償却費	6,556	△56	6,499	△59	6,440	△70	6,370
販売費及び一般管理費	1,540	+67	1,608	△18	1,590	+10	1,600
(内、資産運用報酬)	(1,214)	(+23)	(1,238)	(+1)	(1,240)	(+10)	(1,250)
NOI (*2)	21,275	+290	21,566	+403	21,970	+120	22,090
賃貸事業損益 (*2)	14,719	+346	15,066	+463	15,530	+190	15,720
営業総利益	14,719	+485	15,205	+324	15,530	+190	15,720
営業利益	13,178	+417	13,596	+333	13,930	+180	14,110
営業外収益	14	△11	2	+7	10	△10	-
営業外費用	1,272	△35	1,236	+23	1,260	△90	1,170
(内、支払利息)	(1,225)	(△35)	(1,190)	(△40)	(1,150)	(△20)	(1,130)
経常利益	11,921	+441	12,362	+307	12,670	+270	12,940
当期純利益	11,909	+381	12,291	+368	12,660	+270	12,930
発行済投資口数	1,309,310口		1,309,310口	+75,900口	1,385,210口		1,385,210口
1口当たり分配金	9,096円	+240円	9,336円	△196円	9,140円	+200円	9,340円
期末入居率	99.1%	+0.1%	99.2%	△0.2%	99.0%		

\*1 減価償却費を除く

\*2 不動産等売却益を除く

## <賃貸事業収益の増減要因>

'18/03期→'18/09期：

'18/03期新規取得物件（フロントプレイス日本橋）及び追加取得物件（新宿イーストサイドスクエア）の通期稼働による増加  
'18/09期新規取得物件（新宿フロントタワー）による増加  
'18/03期物件売却（渋谷クロスタワー（建物））に伴う減少  
季節変動等に伴う収入の増加

'18/09期→'19/03期：

テナント入れ替え及び賃料増額等による増加  
季節変動等に伴う収入の減少

## <賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

'18/03期→'18/09期：

'18/03期新規取得物件（フロントプレイス日本橋）及び追加取得物件（新宿イーストサイドスクエア）の通期稼働による増加  
'18/09期新規取得物件（新宿フロントタワー）による増加  
'18/03期物件売却（渋谷クロスタワー（建物））に伴う減少  
季節変動等に伴う費用の増加  
評価替等に伴う公租公課の増加

'18/09期→'19/03期：

季節変動等に伴う費用の減少

# '18年3月期 貸借対照表

決算期末	'17/09 第32期	'18/03 第33期	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	24,355	23,641	△713	賃料収入・物件譲渡による増加、手元資金による物件取得・借入金返済による減少等
その他流動資産	677	784	106	
流動資産合計	25,033	24,426	△606	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	355,715	345,778	△9,936	物件取得・資本的支出による増加 物件譲渡・償却による減少等
構築物（信託物件含む）	3,971	3,931	△40	
機械装置他（信託物件含む）	4,610	4,767	156	
土地（信託物件含む）	625,175	660,881	35,706	物件取得による増加等
減価償却累計額	△118,630	△114,760	3,869	物件譲渡による減少、償却による増加等
有形固定資産合計	870,842	900,597	29,755	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,007	6,990	△16	
無形固定資産合計	7,007	6,990	△16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,027	2,921	△105	
投資その他の資産合計	3,604	3,498	△105	
固定資産合計	881,453	911,086	29,633	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	20	48	28	
繰延資産合計	20	48	28	
資産合計	906,507	935,561	29,054	



(百万円)

決算期末	'17/09 第32期	'18/03 第33期	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	34,500	32,000	△2,500	長期借入金への借換に伴う減少、物件取得資金借入及び1年内返済予定長期借入金からの借換による増加等
1年内返済予定長期借入金	36,000	27,500	△8,500	期日弁済及び短期・長期借入金への借換による減少、長期借入金からの振替による増加
1年内償還予定投資法人債	10,000	10,000	-	
前受金	3,394	3,248	△146	
その他流動負債	5,226	5,737	511	未払工事費の増加及び物件譲渡に伴う未払消費税等の減少等
流動負債合計	89,120	78,486	△10,634	
II 固定負債				
投資法人債	20,000	22,993	2,993	第11回投資法人債発行による増加
長期借入金	275,000	311,500	36,500	物件取得資金借入及び短期借入金・1年内返済予定長期借入金からの借換による増加、1年内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金保証金	51,555	51,308	△246	物件取得による増加、物件譲渡による減少等
その他固定負債	509	570	61	
固定負債合計	347,064	386,372	39,307	
負債合計	436,185	464,858	28,673	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	363	363	0	
当期末処分利益	11,942	12,324	381	
純資産合計	470,321	470,703	381	
負債・純資産合計	906,507	935,561	29,054	

# '18年3月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金

## キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科 目	'18/03期 (182日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,120
税引前当期純利益	12,362
減価償却費	6,501
その他	9,255
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 43,382
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,548
短期借入れによる収入	32,000
短期借入金の返済による支出	△ 34,500
長期借入れによる収入	46,000
長期借入金の返済による支出	△ 18,000
投資法人債の発行による収入	2,993
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	△ 36
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
分配金の支払額	△ 11,908
現金及び現金同等物の増減額	△ 713
現金及び現金同等物の期首残高	24,355
現金及び現金同等物の期末残高	23,641

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

科 目	'18/03期 (182日)
当期末処分利益	12,324,186,848
圧縮積立金取崩額	69,182
分配金の額	12,223,718,160
圧縮積立金繰入額等	66,643,373
次期繰越利益	33,894,497
投資口1口当たりの分配金	<b>9,336円</b>

# 直近5期の財務指標の推移

期	'16/03 第29期	'16/09 第30期	'17/03 第31期	'17/09 第32期	'18/03 第33期
運用日数	183日間	183日間	182日間	183日間	182日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%
年換算値	2.4%	2.5%	2.5%	2.6%	2.7%
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%
年換算値	4.6%	4.7%	4.8%	5.1%	5.2%
期末自己資本比率	52.7%	53.1%	52.3%	51.9%	50.3%
LTV①	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%
LTV②	44.2%	43.8%	44.6%	45.1%	46.9%
LTV③	39.4%	38.6%	39.1%	39.3%	40.8%
LTV④	36.5%	35.2%	35.4%	35.1%	36.0%
期末固定長期適合率	107.6%	110.9%	110.1%	109.5%	107.9%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	12.5倍	13.5倍	14.3倍	16.1倍	16.9倍
NOI(百万円)	19,973	20,182	20,372	21,275	21,566
NOI利回り(年換算値)	4.3%	4.4%	4.3%	4.4%	4.4%
FFO(百万円)	17,079	17,447	17,679	18,466	18,652
FFO配当性向	62.3%	62.7%	63.3%	64.5%	65.5%
AFFO(百万円)	14,203	15,834	14,836	17,273	15,999
AFFO配当性向	74.9%	69.1%	75.4%	68.9%	76.4%

## 〈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 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)
- \* LTV③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計
- \* LTV④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額 (不動産鑑定士による算定価格) 合計
- \* 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)
- \* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- \* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)
- \* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計
- \* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- \* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- \* AFFO = FFO - 資本的支出
- \* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績及び業績予想

期	'02/03 第1期 '01/05~'02/03	'02/09 第2期 '02/04~'02/09	'03/03 第3期 '02/10~'03/03	'03/09 第4期 '03/04~'03/09	'04/03 第5期 '03/10~'04/03	'04/09 第6期 '04/04~'04/09	'05/03 第7期 '04/10~'05/03	'05/09 第8期 '05/04~'05/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226
(前期比)	-	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)

発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円

総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982
1口当たり純資産額 (注1)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%
期末投資口価格 (注1)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041

物件数	24	27	30	32	36	39	46	50
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%

新投資口発行の概要								
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26

(百万円)

'06/03 第9期 '05/10~'06/03	'06/09 第10期 '06/04~'06/09	'07/03 第11期 '06/10~'07/03	'07/09 第12期 '07/04~'07/09	'08/03 第13期 '07/10~'08/03	'08/09 第14期 '08/04~'08/09	'09/03 第15期 '08/10~'09/03	'09/09 第16期 '09/04~'09/09	'10/03 第17期 '09/10~'10/03
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 <b>(-23.1%)</b>	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)	21,665 (+0.7%)
13,962 (+6.4%)	15,169 (+8.6%)	16,500 (+8.8%)	17,132 (+3.8%)	17,807 (+3.9%)	19,805 (+11.2%)	20,716 (+4.6%)	20,795 (+0.4%)	20,758 <b>(-0.2%)</b>
-	-	-	-	-	-	-	728	-
-	400	459	397	-	-	-	-	885
-	-	-	-	7,935	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	21
6,319 (+1.5%)	7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 <b>(-31.0%)</b>	9,955 (+1.5%)	10,054 (+1.0%)	10,538 (+4.8%)
5,586 (+1.4%)	5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 <b>(-34.7%)</b>	8,426 <b>(-0.3%)</b>	8,505 (+0.9%)	8,876 (+4.4%)
5,585 (+1.4%)	5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 <b>(-34.7%)</b>	8,425 <b>(-0.3%)</b>	8,504 (+0.9%)	8,875 (+4.4%)
345,400□	345,400□	410,000□	410,000□	443,000□	443,000□	443,000□	443,000□	489,200□
690,800□	690,800□	820,000□	820,000□	886,000□	886,000□	886,000□	886,000□	978,400□
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円
8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228
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
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%
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
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892
52	49	50	50	53	54	55	55	55
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%
-	-	64,600□	-	33,000□	-	-	-	46,200□
-	-	1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-	597,520円
-	-	65,207	-	33,957	-	-	-	27,605
-	-	978,500円	-	997,500円	-	-	-	579,040円
-	-	63,211	-	32,917	-	-	-	26,751
-	-	2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22

\* '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

\* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。

\* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付けで、渋谷クロスタワー(底地)は2018年1月18日付けで、建物を売却し底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

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



期	'10/09 第18期 '10/04~'10/09	'11/03 第19期 '10/10~'11/03	'11/09 第20期 '11/04~'11/09	'12/03 第21期 '11/10~'12/03	'12/09 第22期 '12/04~'12/09	'13/03 第23期 '12/10~'13/03	'13/09 第24期 '13/04~'13/09	'14/03 第25期 '13/10~'14/03
営業収益	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582
(前期比)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+3.1%)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)
賃貸事業収益	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582
(前期比)	(+6.5%)	(+0.1%)	(+0.7%)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	546	-	-	-	18	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831
(前期比)	(-5.7%)	(-1.4%)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)	(+0.5%)
経常利益	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083
(前期比)	(-8.3%)	(-2.4%)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-0.7%)
当期純利益	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070
(前期比)	(-8.4%)	(-5.9%)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-0.7%)

発行済投資口数	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
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	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	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	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	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130
純資産額	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355
1口当たり純資産額 (注1)	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円
負債合計	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774
有利子負債額	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900
総資産有利子負債比率	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%
期末投資口価格 (注1)	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円
時価総額	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529

物件数	55	57	56	57	58	60	62	64
取得価格合計	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405
賃貸可能面積	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡
入居率	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%

新投資口発行の概要								
発行新投資口数	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-
発行価格	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-
発行価格の総額	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-
発行価額	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-
発行価額の総額	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-
払込期日	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-

(百万円)

'14/09 第26期 '14/04~'14/09	'15/03 第27期 '14/10~'15/03	'15/09 第28期 '15/04~'15/09	'16/03 第29期 '15/10~'16/03	'16/09 第30期 '16/04~'16/09	'17/03 第31期 '16/10~'17/03	'17/09 第32期 '17/04~'17/09	'18/03 第33期 '17/10~'18/03	'18/09 第34期予想 '18/04~'18/09	'19/03 第35期予想 '18/10~'19/03
27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,589 (+2.0%)	30,773 (+0.6%)	30,818 (+0.1%)	31,718 (+2.9%)	31,955 (+0.7%)	32,630 (+2.1%)	32,580 (-0.2%)
27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,428 (+1.5%)	30,773 (+1.1%)	30,784 (+0.0%)	31,718 (+3.0%)	31,816 (+0.3%)	32,630 (+2.6%)	32,580 (-0.2%)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	161	-	33	-	138	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11,255 (+3.9%)	11,243 (-0.1%)	12,054 (+7.2%)	12,352 (+2.5%)	12,368 (+0.1%)	12,567 (+1.6%)	13,178 (+4.9%)	13,596 (+3.2%)	13,930 (+2.5%)	14,110 (+1.3%)
9,582 (+5.5%)	9,625 (+0.4%)	10,487 (+9.0%)	10,816 (+3.1%)	10,958 (+1.3%)	11,197 (+2.2%)	11,921 (+6.5%)	12,362 (+3.7%)	12,670 (+2.5%)	12,940 (+2.1%)
9,572 (+5.5%)	9,619 (+0.5%)	10,476 (+8.9%)	10,753 (+2.6%)	10,947 (+1.8%)	11,186 (+2.2%)	11,909 (+6.5%)	12,291 (+3.2%)	12,660 (+3.0%)	12,930 (+2.1%)
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
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,648円	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,140円	9,340円
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	-	-
436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	-	-
348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	-	-
377,308	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	-	-
323,550	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	-	-
39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	-	-
564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	-	-
705,862	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	-	-
64	68	70	68	68	69	69	70	71	71
838,055	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,015,222	1,015,222
752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	848,966㎡	848,966㎡
97.8%	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.0%	-
63,250口	-	57,780口	-	-	-	-	-	75,900口	-
501,760円	-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-
31,736	-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-
486,400円	-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-
30,764	-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-
2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-

\* '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

\* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。

\* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付けで、渋谷クロスタワー(底地)は2018年1月18日付けで、建物を売却し底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

(注1) 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

'02/03期~'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# '17年9月期・'18年3月期 物件収支比較 (決算)

(百万円)

## ポートフォリオ全体 70物件

	'17/09期	'18/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	31,718	31,816	97	0.3%
賃貸事業費用 (注1)	16,999	16,749	-249	-1.5%
賃貸事業損益	14,719	15,066	346	2.4%
NOI (注2)	21,275	21,566	290	1.4%
期末入居率	99.1%	99.2%	0.1%	
期中平均入居率	98.9%	98.9%	0.0%	

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) NOI = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

## 資産グループ毎の増減要因

## '17年9月期・'18年3月期 ともに持分変動なく通期稼働 68物件

(汐留ビル (既存部分)、  
新宿イースト (既存部分) を含む)

	'17/09期	'18/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,177	30,246	69	0.2%
賃貸事業費用	15,985	16,012	27	0.2%
管理業務費	3,456	3,497	40	1.2%
水道光熱費	2,487	2,296	-190	-7.7%
公租公課	2,793	2,793	-0	-0.0%
損害保険料	56	52	-3	-5.7%
修繕費	871	1,078	207	23.8%
その他費用	197	170	-27	-13.9%
減価償却費	6,122	6,123	1	0.0%
賃貸事業損益	14,191	14,233	42	0.3%
NOI	20,313	20,357	43	0.2%
期末入居率	99.1%	99.2%	0.1%	
期中平均入居率	98.9%	98.9%	0.0%	

## '17年9月期に取得し '18年3月期から通期稼働 1物件

汐留ビル (追加取得)

	'17/09期	'18/03期	増減
賃貸事業収益	36	216	180
賃貸事業費用	11	69	57
賃貸事業損益	25	147	122
NOI	31	184	152

## '18年3月期中に取得 2物件

フロントプレイス日本橋  
新宿イースト (追加取得)

	'17/09期	'18/03期	増減
賃貸事業収益	0	160	160
賃貸事業費用	0	68	68
賃貸事業損益	0	92	92
NOI	0	144	144

## '18年3月期中に建物を譲渡 1物件

渋谷クロスタワー

	'17/09期	'18/03期	増減
賃貸事業収益	1,504	1,191	-312
賃貸事業費用	1,002	599	-403
賃貸事業損益	502	592	90
NOI	930	879	-50

# 営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

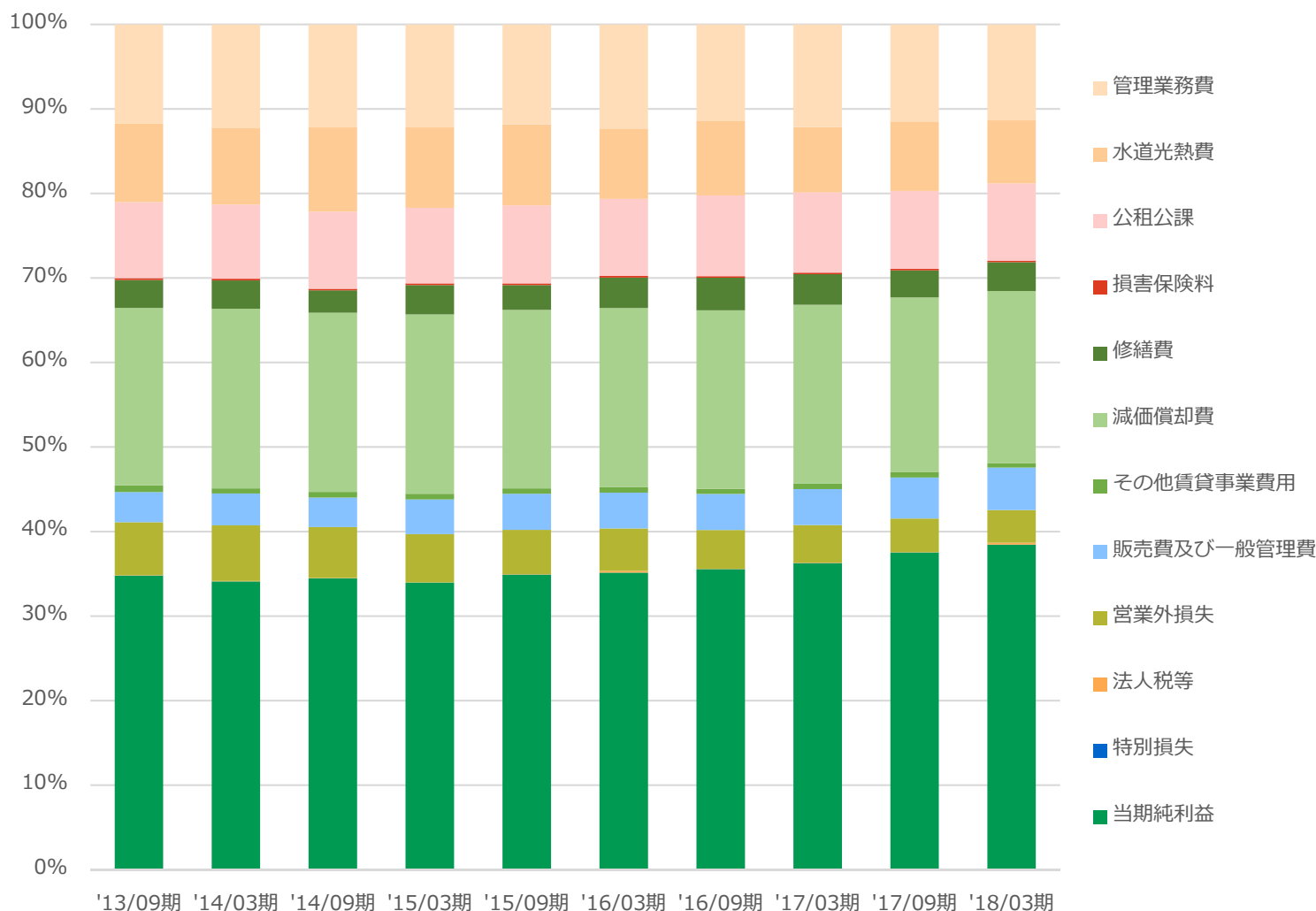
	'17/09期実績	'18/03期実績	'18/09期予想	'19/03期予想
営業収益	31,718	31,955	32,630	32,580
<b>前期比</b>		<b>236</b>	<b>674</b>	<b>△ 50</b>
賃貸事業収益		97	813	△ 50
既存物件 (*)		69	6	△ 80
取得物件				
'17/09期取得物件		180		
'18/03期取得物件		160	869	
'18/09期取得物件			570	40
譲渡物件				
'18/03期譲渡物件		△ 312	△ 651	
不動産等売却益		138	△ 138	
営業利益	13,178	13,596	13,930	14,110
<b>前期比</b>		<b>417</b>	<b>333</b>	<b>180</b>
賃貸事業損益		346	463	190
既存物件 (*)		42	△ 341	180
取得物件				
'17/09期取得物件		122		
'18/03期取得物件		92	607	
'18/09期取得物件			330	10
譲渡物件				
'18/03期譲渡物件		90	△ 142	
不動産等売却益		138	△ 138	
販売費及び一般管理費		△ 67	18	△ 10

(\*) 同一持分で通期（6ヵ月）稼働した2期目から、既存物件として増減比較を行っている。

# 営業収益に占める費用等の割合

	第24期 '13/09期	第25期 '14/03期	第26期 '14/09期	第27期 '15/03期	第28期 '15/09期	第29期 '16/03期	第30期 '16/09期	第31期 '17/03期	第32期 '17/09期	第33期 '18/03期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%	11.4%	12.1%	11.5%	11.3%
水道光熱費	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%	8.8%	7.7%	8.2%	7.5%
公租公課	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	9.1%	9.5%	9.5%	9.2%	9.1%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%	3.8%	3.6%	3.2%	3.4%
減価償却費	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%	21.1%	21.2%	20.7%	20.3%
その他賃貸事業費用	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%
販売費及び一般管理費	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%	4.9%	5.0%
営業外損失	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%	4.6%	4.4%	4.0%	3.9%
法人税等	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%	35.6%	36.3%	37.5%	38.5%

\* 営業収益において、'13/09期・'16/03期・'17/03期・'18/03期には不動産等売却益が含まれる。





# 資産・修繕工事の実績と将来計画

## JREの工事の特徴

- キャッシュフローの安定性を考慮した中長期営繕計画の策定
- テナント誘致・コスト削減など収益力の向上に寄与する工事の実施
- 空調・トイレ改修等テナントの入居環境を改善するCS工事の実施
- 適正な機能維持の為の工事実施
- 第三者による工事金額の査定及び的確な施工管理

## 工事費及び減価償却費の推移（実績）

(百万円)

	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654	2,857
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513	916
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141	1,940
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017	2,359	2,682	2,717
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
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

	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期
工事費	1,520	2,760	1,138	1,721	2,309	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227
修繕費(費用計上工事)	580	991	511	676	1,119	756	790	833	585	700	764
資本的支出(資産計上工事)	939	1,769	627	1,044	1,190	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463
減価償却費	2,835	3,068	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908
総資産額	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851
賃貸事業収益	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222

	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期
工事費	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746
修繕費(費用計上工事)	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093
資本的支出(資産計上工事)	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652
減価償却費	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499
総資産額	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561
賃貸事業収益	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816

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

## 資産工事及び減価償却費の推移（予想）

(億円)

	'18/09期 第34期	'19/03期 第35期	'19/09期 第36期	'20/03期 第37期	'20/09期 第38期	'21/03期 第39期	合計
資産計上工事	16	23	16	27	15	27	126
減価償却費	64	63	63	62	62	61	378

## 不動産市況と成長戦略のイメージ

### 景気・不動産マーケットの好調期

- 好調な企業業績
- テナントの事務所拡張ニーズの増加
- マーケット入居率の上昇
- マーケット賃料の上昇
- 不動産に対する期待利回りの低下
- 不動産価格上昇

### 内部成長重視の運用

#### 内部成長

- 入居率の向上
- 賃料単価の上昇  
→ 募集賃料・継続賃料の引き上げ

#### 外部成長

- 市場での競争を避けながら慎重な物件取得
- ポートフォリオの質の向上に資する物件入替

### 外部成長重視の運用

#### 内部成長

- 入居率の維持
- 賃料単価の維持  
→ 既存テナントからの減額要請の抑制

#### 外部成長

- 長期運用に資するような優良物件を、魅力的な利回りで取得

### 景気・不動産マーケットの不調期

- 不調な企業業績
- テナントのコスト削減への動き
- マーケット入居率の低下
- マーケット賃料の低下
- 不動産に対する期待利回りの上昇
- 不動産価格低下

不動産価格

時間

## MEMO

## 外部成長

### 質を重視した着実な外部成長

- **スポンサーとの更なる連携強化による着実な外部成長**
  - スポンサーを中心とした相対取引による物件取得を目指す
  - 取得方法の多様化を図る
- **継続的なポートフォリオの質の強化**
  - 築浅、安定した収益、大規模等競争力の高い物件を取得
  - 外部環境や財務状況とのバランスを考慮した物件取得
  - 賃貸マーケット状況、交通利便性等を総合的に勘案しポートフォリオの質の強化に資する資産の入替を中長期的に検討

## 内部成長

### 上場来の継続努力による内部成長

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

## 財務戦略

### 健全な財務体質の維持・強化

- **資本の充実による保守的な有利子負債比率、高格付けの維持**
  - デットホルダーからの信頼の構築・維持
  - 低コスト・長期での安定的な調達力確保
  - 財務制限条項等の制限を限定化し、調達の自由度を確保
- **金利上昇リスクへの対応**
  - 30~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率の維持
  - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化

---

# MEMO

2

## 内部成長

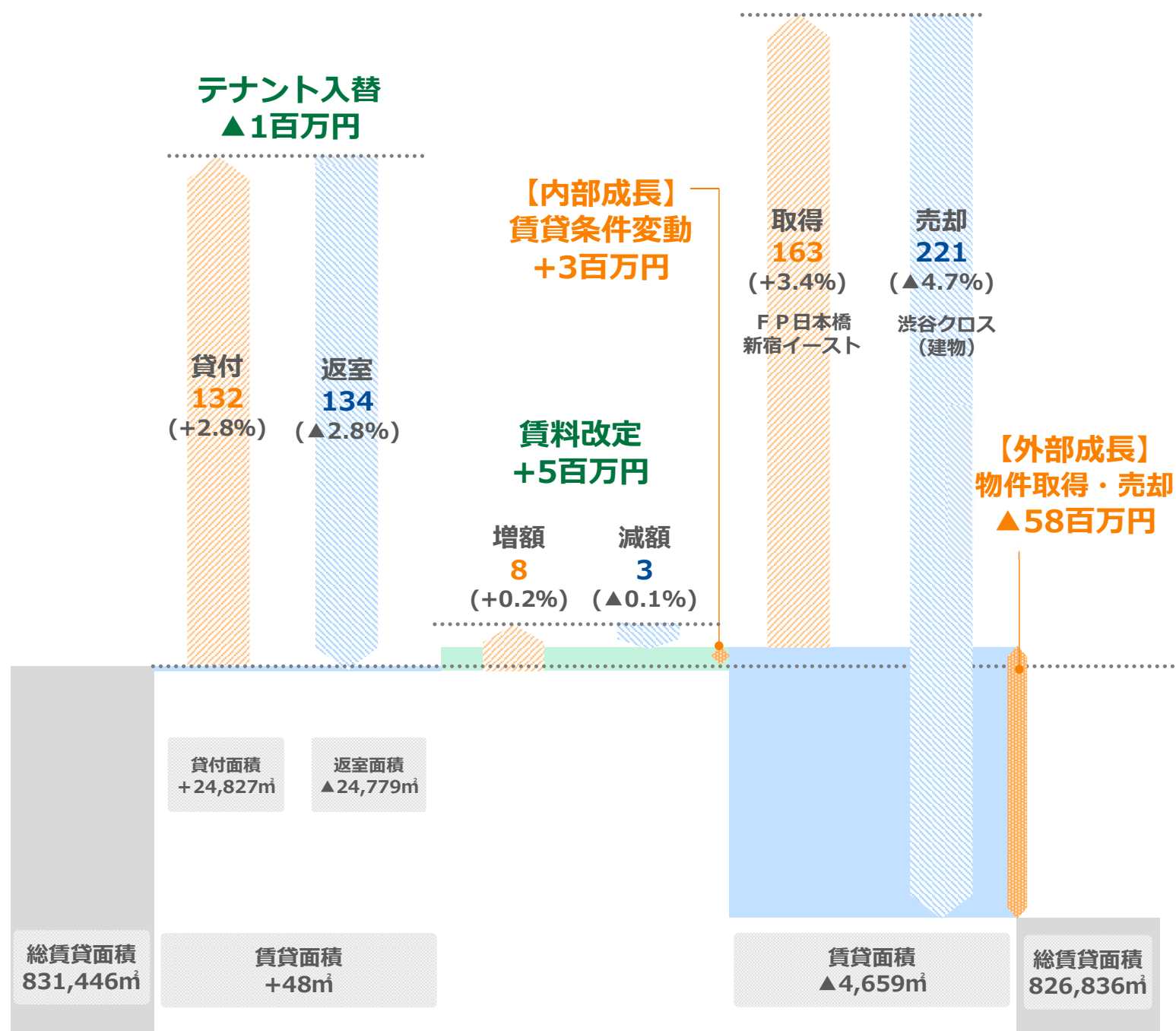
---



# 契約賃料月額の変動要因

- ・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額の変動額及び変動率(%)を表す
- ・住宅賃料は除く

(百万円)



'17/09期末  
賃料月額  
4,752百万円

▲54百万円 (▲1.2%) の減少

'18/03期末  
賃料月額  
4,697百万円



'17/09期末

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

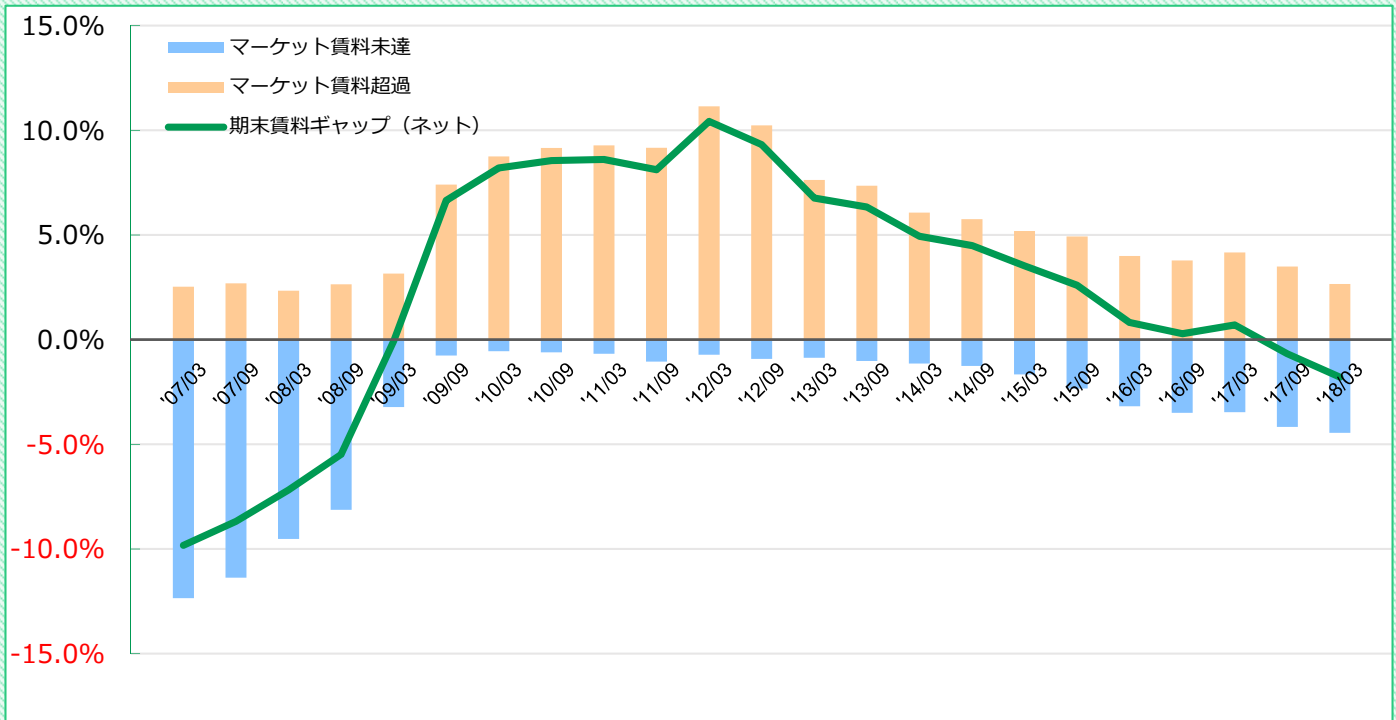
'18/03期末

## ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

△ **84百万円**

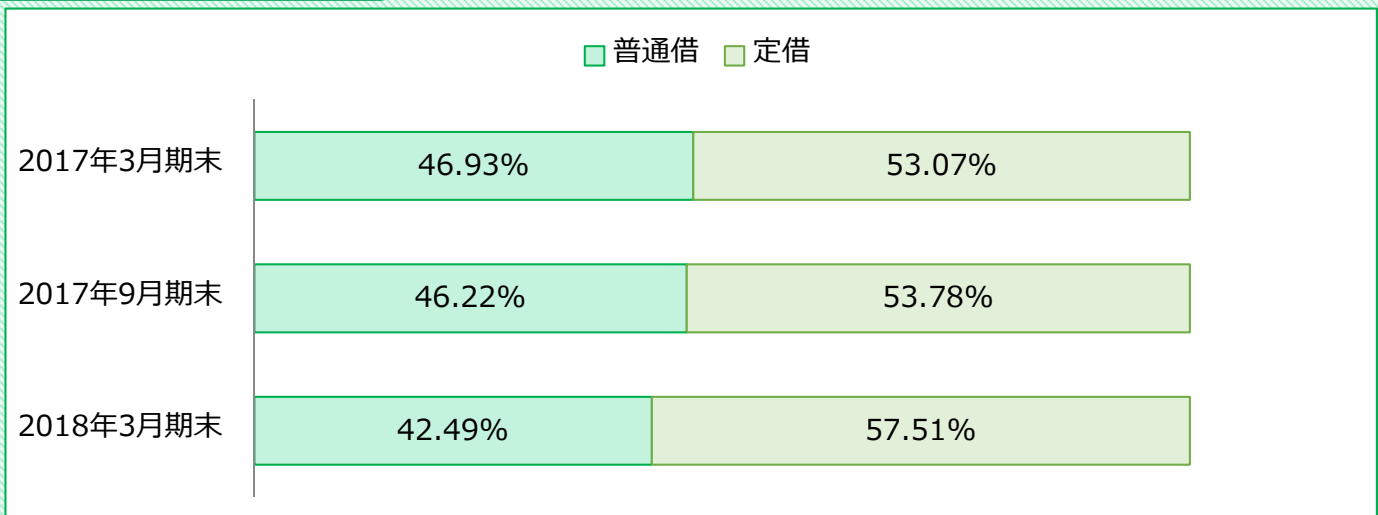
乖離率：△ **1.8%** (マーケット未達)

### 賃料ギャップの推移



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

### 契約形態の内訳



●2018年3月期末時点の底地を除いた保有物件が対象。割合は月額賃料ベース。

●契約種別について

普通借：普通賃貸借契約      定借：定期賃貸借契約

# 新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2017年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2018年3月末現在保有する建物68物件(注2)のうち、一棟貸し等の特殊要因のある7物件を除いた計61物件が対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の間値：指数)の推移																	
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	'09/06	'09/12	'10/06	'10/12		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア												93	88	84	83		
		M D 神田ビル	120	120	120	124	130	130	149	149	162	168	151	135	114	103	95	95	
		神田橋パークビル	106	106	106	112	117	119	148	148	162	162	152	133	114	102	95	88	
		大手町 F C N																	
		二番町ガーデン																	
		三菱 U F J 信託ビル																	
		ビュレックス麹町																	
		山王グランドビル				100	106	120	139	143	151	151	145	127	106	98	90	86	
	中央区	有楽町電気ビル		93	93	104	111	121	139	146	164	164	157	130	104	96	91	89	
		小伝馬町ビル	104	104	104	107	114	114	121	121	154	164	157	146	132	118	104	104	
		F P 日本橋																	
		共同(茅場町2丁目)																	
		ビュレックス京橋																	
		銀座一丁目イースト																	
		銀座三和ビル					111	119	125	130	140	140	138	108	94	94	85	81	
		銀座 E M ビル					132	132	137	145	153	153	145	134	116	103	92	92	
		晴海フロント																	
		晴海センタービル										168	168	161	143	132	118	114	
		港区	赤坂パークビル																
			青山クリスタル	100	98	96	102	112	122	124	133	139	139	135	122	100	90	84	84
			クローバー芝公園																
	汐留ビル														107	97	92	88	
	芝二丁目大門ビル		103	103	103	115	127	130	136	139	145	148	148	139	121	103	88	82	
	コスモ金杉橋ビル		100	100	100	106	116	123	129	135	142	148	148	129	106	100	87	81	
	田町フロント																		
	新宿区	新宿イースト																	
		新和ビル				93	98	102	121	130	135	135	135	116	93	88	86	77	
		オペラシティ						124	135	141	145	145	141	120	98	94	90	90	
	台東区	T I X U E N O																	
	品川区	東五反田1丁目ビル			112	124	124	127	127	133	139	139	139	127	115	103	94	91	
		大崎フロントタワー																	
	大田区	大森駅東口ビル	127	123	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112	112	104	
	渋谷区	代々木1丁目ビル					105	117	129	133	136	138	138	119	95	90	88	83	
		神宮前テラス	109	105	105	105	105	119	119	119	119	119	119	114	93	86	84	81	
		神宮前 M S ビル		96	94	94	96	115	121	129	129	133	129	121	94	88	85	83	
		恵比寿ネオナート		86	88	96	104	116	125	130	136	136	129	107	82	80	79	75	
	中野区	ハーモニータワー					116	121	126	137	142	142	142	132	111	97	97	92	
	豊島区	大塚東池袋ビル	100	100	92	92	92	92	92	96	113	113	117	117	113	104	104	104	
		池袋二丁目ビル	94	94	94	94	96	96	100	100	108	108	108	108	104	96	96	96	
		池袋 Y S ビル				100	106	113	123	129	132	132	132	126	106	100	100	94	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト					109	109	109	109	109	113	113	109	100	96	96	
さいたま市		さいたま浦和ビル	92	92	79	79	96	96	104	108	113	113	113	104	88	88	88	88	
		横浜市	M M パークビル											119	116	100	88	88	
川崎市		クイーンズ																	
		川崎砂子ビル	104	100	100	100	100	100	100	100	104	104	104	100	92	92	92	92	
札幌市		武蔵小杉 S T M ビル											100	94	88	88	88	88	
		8・3スクエア									82	85	85	85	82	82	82	82	
仙台市		定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105	
		東二番丁																	
		仙台ホンマビル	139	133	128	128	131	139	139	139	142	142	142	128	117	111	100	94	
金沢市		A E R																	
		金沢パークビル	93	89	89	89	89	87	98	98	98	98	96	89	81	78	78	78	
名古屋市		金沢上堤町ビル																	
		錦パークビル									143	143	143	139	135	127	118	102	
		広小路ブレイス																	
		名古屋広小路ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	130	109	109	
京都市		名古屋御園ビル			146	146	146	146	154	149	149	149	149	143	143	137	120	120	
		四條烏丸																	
大阪市		梅田スクエア																	
		新藤田ビル												118	114	100	89	89	
		堺筋本町ビル	113	109	96	96	100	109	117	126	126	126	122	113	100	91	83	83	
	御堂筋ダイワビル	119	104	100	100	107	115	137	137	141	141	137	122	100	93	93	93		
尼崎市	尼崎フロント																		
岡山市	リットシティ							90	90	90	90	90	87	87	83	83	83		
広島市	N H K 広島ビル			93	93	93	96	107	107	107	111	111	111	104	100	100	100		
福岡市	東晴天神ビル	91	87	83	83	83	83	87	87	91	91	91	91	83	78	78	78		
	天神クリスタル					96	96	100	100	100	100	96	85	78	70	70	70		
	日之出天神ビル	97	83	76	76	76	79	86	86	86	86	86	86	79	76	76	76		

(注1) 年2回(6月・12月)シービーアールイー株式会社へJREの保有物件に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。

(注2) (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)、渋谷クロスタワー(底地)は除いている。

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														ビル名	エリア			
'11/06	'11/12	'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	'14/06	'14/12	'15/06	'15/12	'16/06	'16/12	'17/06	'17/12					
79	79	79	83	86	90	91	93	95	97	98	98	98	100	北の丸スクエア	千代田区	東京23区		
89	86	86	86	86	86	86	89	89	92	95	97	100	100	MD神田ビル				
83	81	81	83	83	83	83	86	88	93	95	98	100	100	神田橋パークビル				
						91	91	93	95	96	98	100	100	大手町FCN				
														二番町ガーデン				
														三菱UFJ信託ビル				
														ビュレックス麹町				
86	82	82	82	82	82	84	86	90	94	96	98	100	100	山王グランドビル				
88	84	84	84	86	86	86	88	91	93	96	96	98	100	有楽町電気ビル				
100	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	100	100	小伝馬町ビル	中央区			
														F P日本橋				
100	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	100	100	100	共同(茅場町2丁目)				
														ビュレックス京橋				
								97	97	97	97	100	100	銀座一丁目イースト				
79	79	79	79	81	85	87	89	91	92	96	96	98	100	銀座三和ビル				
87	84	84	84	84	87	87	89	92	95	97	97	100	100	銀座EMビル				
														晴海フロント				
111	96	93	93	93	93	93	96	96	96	96	96	100	100	晴海センタービル				
	79	79	79	81	83	85	87	89	92	94	96	98	100	赤坂パークビル	港区			
82	78	78	80	82	82	84	88	92	96	96	96	98	100	青山クリスタル				
								100	100	100	100	100	100	クローバー芝公園				
86	86	86	88	88	90	92	95	95	97	98	98	98	100	汐留ビル				
82	79	79	79	79	79	79	79	79	82	85	88	94	100	芝二丁目大門ビル				
81	77	77	77	77	77	77	77	77	84	84	87	90	100	コスモ金杉橋ビル				
													100	100	田町フロント			
							87	87	89	89	89	92	100	100	新宿イースト	新宿区		
77	72	72	74	74	74	77	79	84	91	91	91	95	100	新和ビル				
88	82	80	80	80	84	86	98	90	92	92	96	100	100	オペラシティ				
		93	93	93	93	93	95	95	100	100	100	100	100	100	TI X UENO	台東区		
88	82	82	82	82	82	82	82	85	88	91	94	97	100	東五反田1丁目ビル	品川区			
														大崎フロントタワー				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	大森駅東口ビル	大田区			
79	76	76	76	76	76	76	79	81	83	86	88	90	100	代々木1丁目ビル	渋谷区			
81	81	81	81	81	81	81	81	84	84	84	88	95	100	神宮前テラス				
79	79	79	81	81	83	90	90	92	94	94	98	98	100	神宮前MSビル				
75	75	75	77	80	84	88	91	93	95	96	96	98	100	恵比寿ネオナート				
89	87	87	87	87	87	89	89	89	92	95	95	97	100	ハーモニータワー	中野区			
96	83	83	83	83	83	83	88	92	96	96	96	100	100	大塚東池袋ビル	豊島区			
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	100	池袋二丁目ビル				
94	94	94	94	94	94	94	94	94	97	97	100	100	100	池袋YSビル				
87	87	87	87	87	87	87	91	96	96	96	96	100	100	八王子ファースト	八王子市	その他都市		
88	88	88	88	88	88	92	92	96	96	96	96	100	100	さいたま浦和ビル	さいたま市			
88	84	84	84	84	84	84	84	88	91	94	94	94	100	MMパークビル	横浜市			
						81	82	85	88	97	100	100	100	クイーンズ				
84	72	72	72	72	76	80	84	88	92	96	96	98	100	川崎砂子ビル	川崎市			
82	82	82	82	82	82	82	85	88	94	100	100	100	100	武蔵小杉STMビル				
82	79	79	79	79	79	79	79	80	82	85	88	91	100	8・3スクエア	札幌市			
105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	定禅寺パークビル	仙台市			
			77	77	77	80	83	88	93	93	93	100	100	東二番丁				
94	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	94	100	仙台ホンマビル				
									79	81	91	95	100	AER				
78	78	78	78	78	78	78	78	81	89	89	96	100	100	金沢パークビル	金沢市			
											88	95	100	金沢上堤町ビル				
98	98	94	92	92	92	94	94	94	98	98	98	100	100	錦パークビル	名古屋市			
						91	91	91	91	91	91	98	100	100	広小路プレイス			
104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	名古屋広小路ビル			
109	109	97	97	91	91	94	94	94	97	97	97	97	100	100	名古屋御園ビル			
					79	82	85	91	94	94	94	100	100	100	四条烏丸	京都市		
										89	89	91	96	100	100	梅田スクエア	大阪市	
89	89	89	89	89	89	89	89	89	93	93	93	96	100	100	新藤田ビル			
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	83	91	100	100	堺筋本町ビル			
93	93	93	93	85	85	85	85	85	85	85	89	93	100	100	御堂筋ダイワビル			
									93	93	93	93	93	100	100	尼崎フロント	尼崎市	
83	83	83	85	85	85	85	87	88	97	97	97	97	100	100	リットシティ	岡山市		
98	98	98	98	98	98	98	98	100	100	100	100	100	100	100	100	NHK広島ビル	広島市	
76	76	76	76	76	76	76	76	83	87	87	87	96	100	100	100	東晴天神ビル	福岡市	
70	70	70	70	70	74	78	85	89	89	89	93	100	100	100	100	天神クリスタル		
76	72	72	72	72	76	78	83	86	86	90	93	100	100	100	100	日之出天神ビル		

前回調査時より査定賃料が上昇

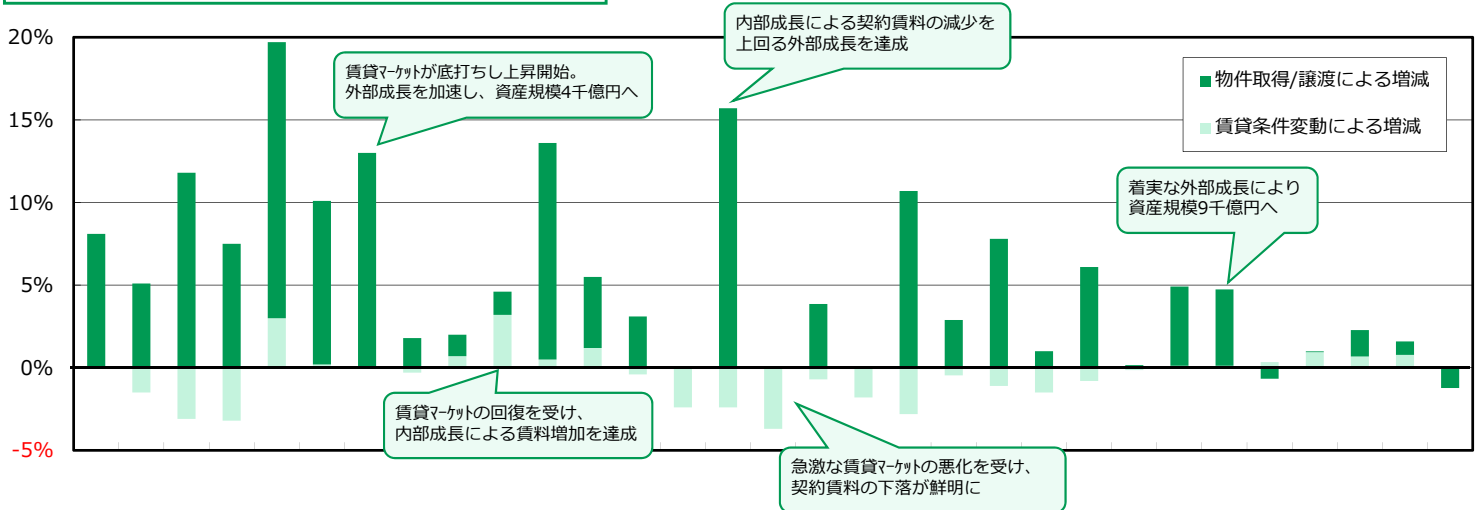
前回調査時より査定賃料が下落

# 契約賃料月額増減

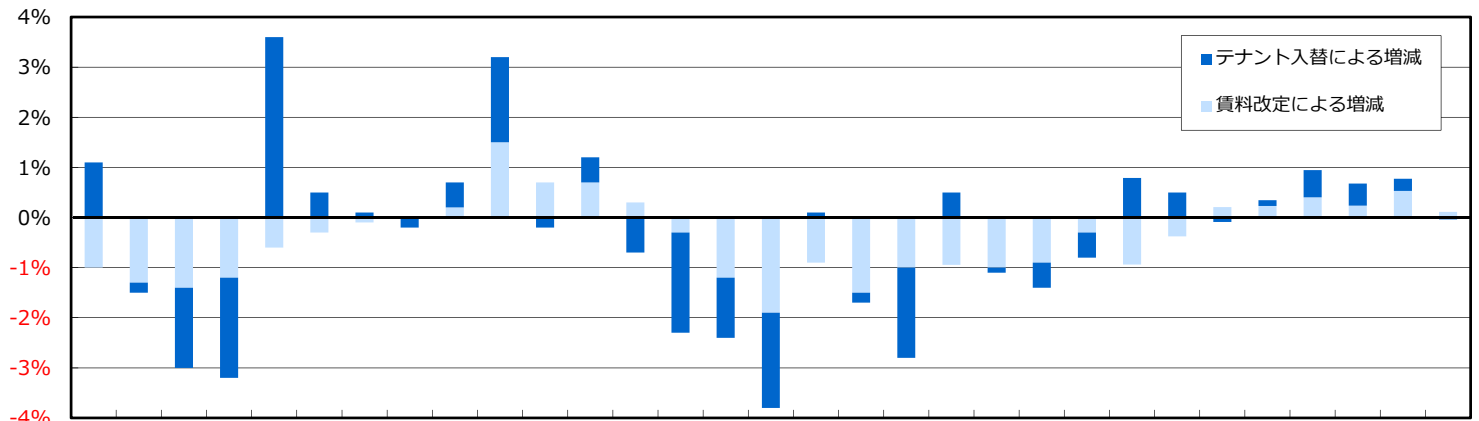
\* %は全て前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す(住宅は除く)

期	'11/03	'11/09	'12/03	'12/09	'13/03	'13/09	'14/03	'14/09	'15/03	'15/09	'16/03	'16/09	'17/03	'17/09	'18/03
前期末比増減率 I + II	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%	4.7%	-0.3%	1.0%	2.3%	1.6%	-1.1%
外部成長 I (=①+②)	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	-0.7%	0.0%	1.6%	0.8%	-1.2%
物件取得 ①	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	0.0%	0.0%	2.3%	0.8%	3.4%
物件譲渡 ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.7%	0.0%	-0.7%	0.0%	-4.7%
内部成長 II (=③+④)	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.9%	0.7%	0.8%	0.1%
テナント入替 ③ (= a + b)	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%	-0.1%	0.1%	0.5%	0.4%	0.2%	-0.0%
貸付 a	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%	1.5%	2.5%	2.5%	1.9%	2.1%	2.8%
返室 b	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%	-1.6%	-2.4%	-1.9%	-1.5%	-1.9%	-2.8%
賃料改定 ④ (= c + d)	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%	0.2%	0.2%	0.4%	0.2%	0.5%	0.1%
増額改定 c	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%	0.5%	0.2%
減額改定 d	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%	-0.1%	-0.1%	-0.0%	-0.2%	-0.0%	-0.1%

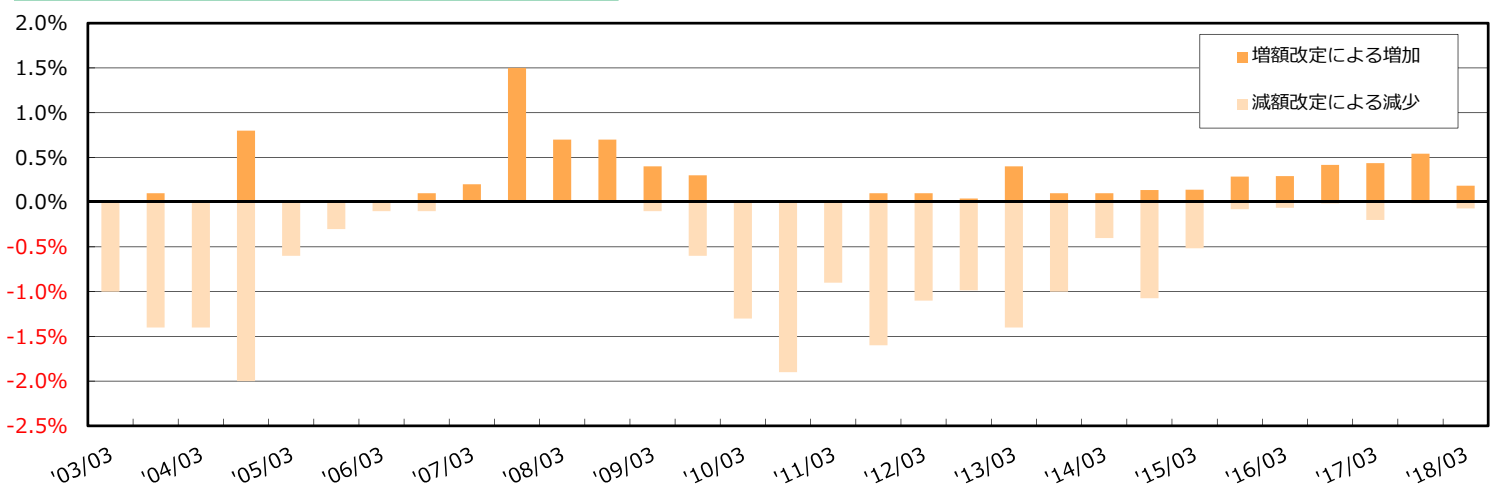
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 入替・賃料改定 賃料増減内訳



## 増額・減額 賃料増減内訳



# 賃料増減額改定の推移

## 月額賃料の『増額』改定実績

●増額改定については、サンプル数の少ない'05/09月期以前の数値は記載していない

(千円・月額)

	'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
東京23区		646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258	1,169	288	1,004
その他都市		32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954	165	588	121
ポートフォリオ全体		678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,101	12,198	8,718	1,213	1,335	876	1,125

	'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
東京23区	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209	15,851	16,083	19,063	4,388
その他都市	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030	3,204	3,852	6,280	4,330
ポートフォリオ全体	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239	19,056	19,935	25,343	8,718

## 月額賃料の『減額』改定実績

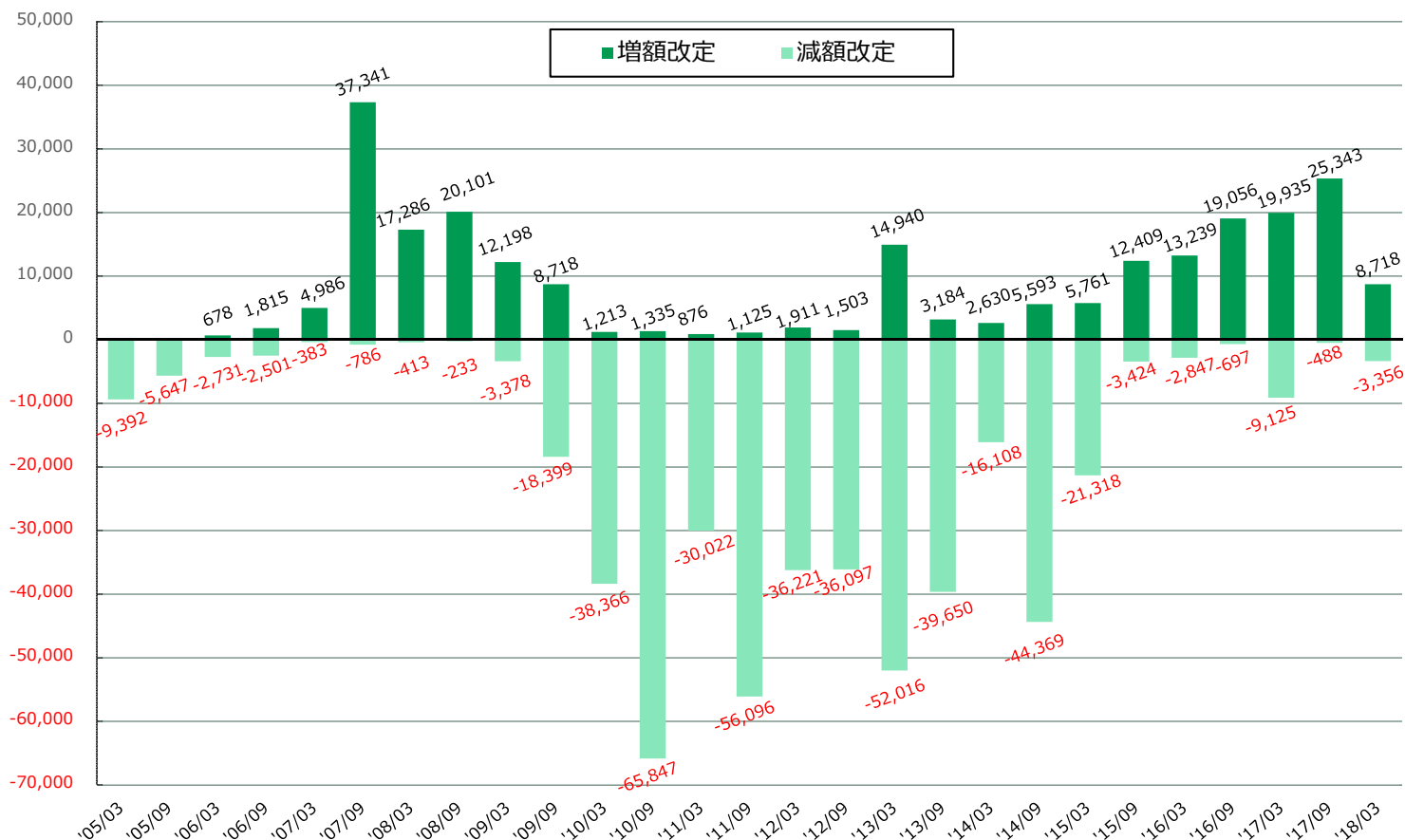
(千円・月額)

	'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
東京23区	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211	-49,726	-22,157	-44,791
その他都市	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155	-16,121	-7,865	-11,304
ポートフォリオ全体	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399	-38,366	-65,847	-30,022	-56,096

	'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
東京23区	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145	-169	-8,943	-203	-223
その他都市	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702	-528	-181	-284	-3,133
ポートフォリオ全体	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847	-697	-9,125	-488	-3,356

## ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

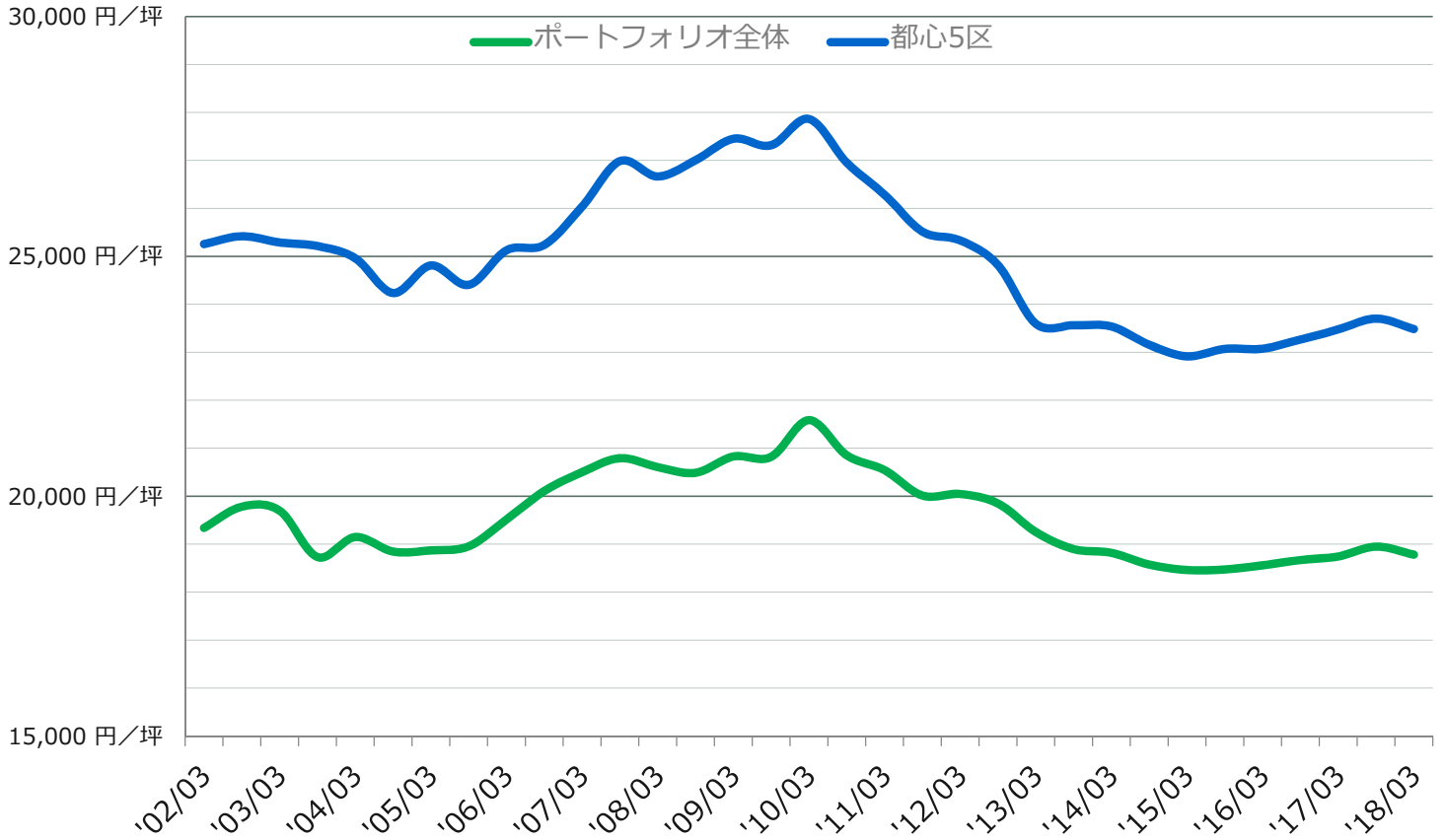
(千円・月額)





# 平均賃料の推移

● 各期の末月の共益費込賃料を賃貸面積（坪）で除して表示。



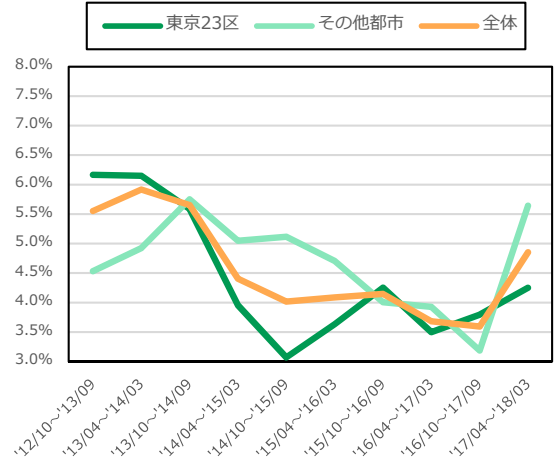
## MEMO



# テナント入替の状況（面積・単価）

## 年間テナント入替率

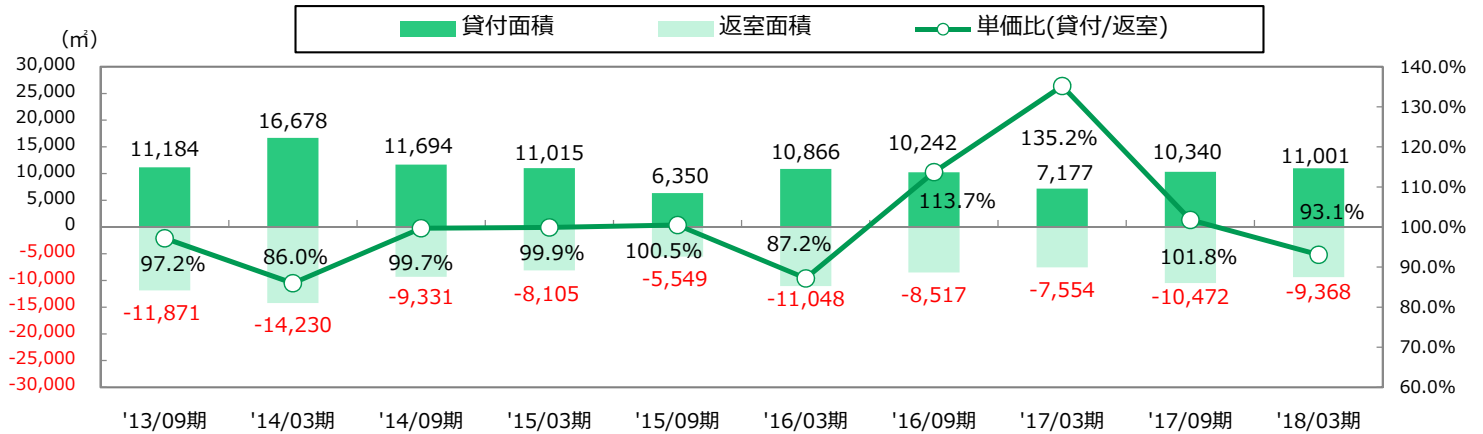
	'12/10 ~ '13/09	'13/04 ~ '14/03	'13/10 ~ '14/09	'14/04 ~ '15/03	'14/10 ~ '15/09	'15/04 ~ '16/03	'15/10 ~ '16/09	'16/04 ~ '17/03	'16/10 ~ '17/09	'17/04 ~ '18/03
東京23区	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%	4.3%	3.5%	3.8%	4.3%
その他都市	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%	4.0%	3.9%	3.2%	5.6%
全体	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%	4.1%	3.7%	3.6%	4.9%



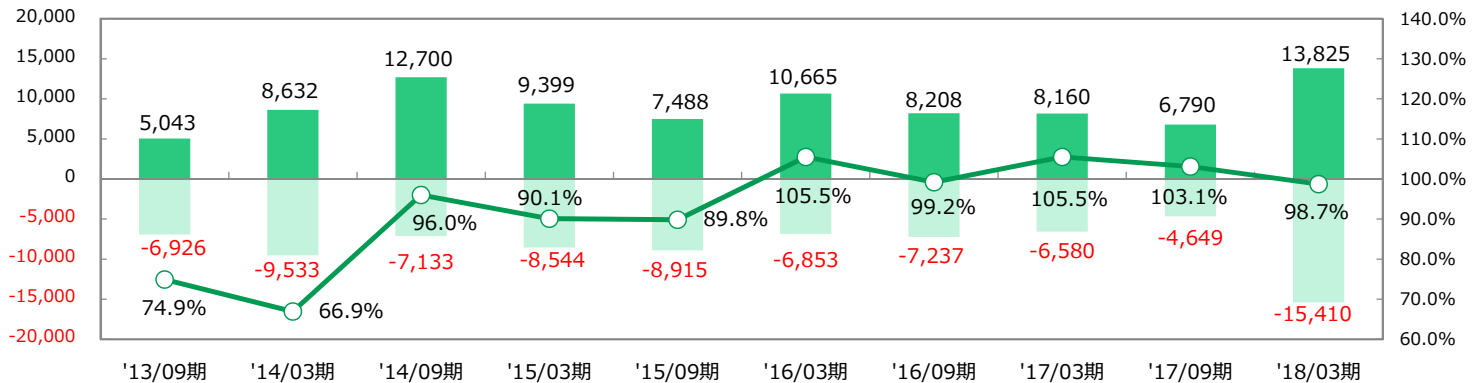
\* 年間テナント入替率：入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積) / {(当期末賃貸面積+前々期末賃貸面積)×1/2}と仮定して計算

## 貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

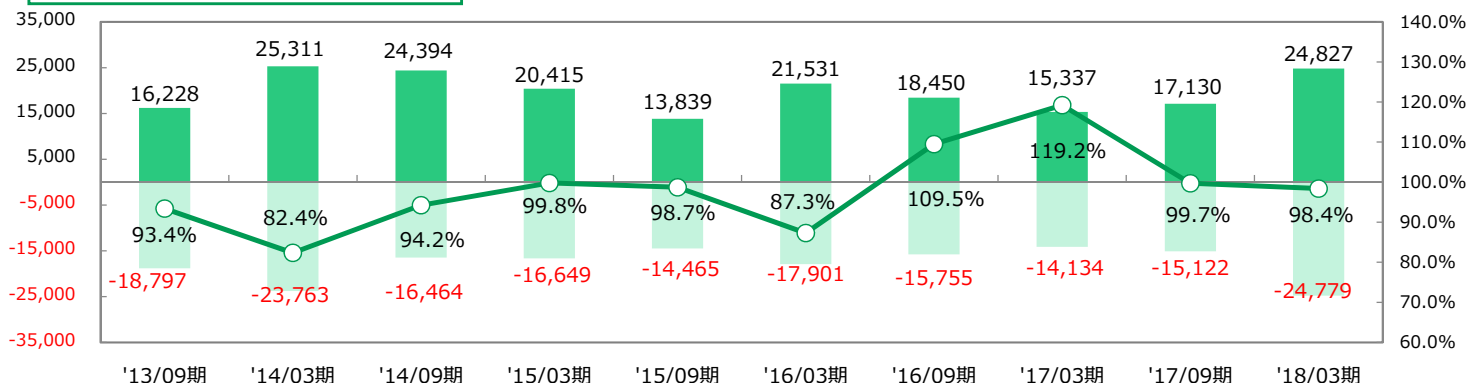
### 東京23区



### その他都市

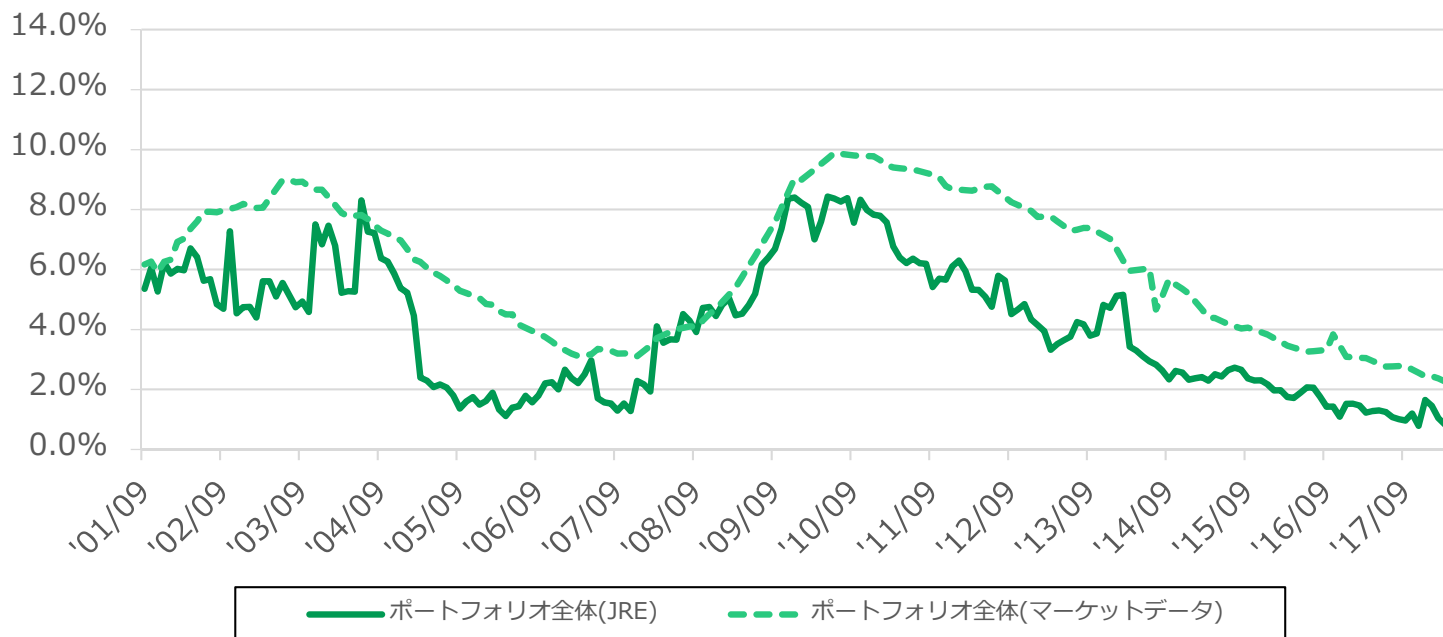


### ポートフォリオ全体

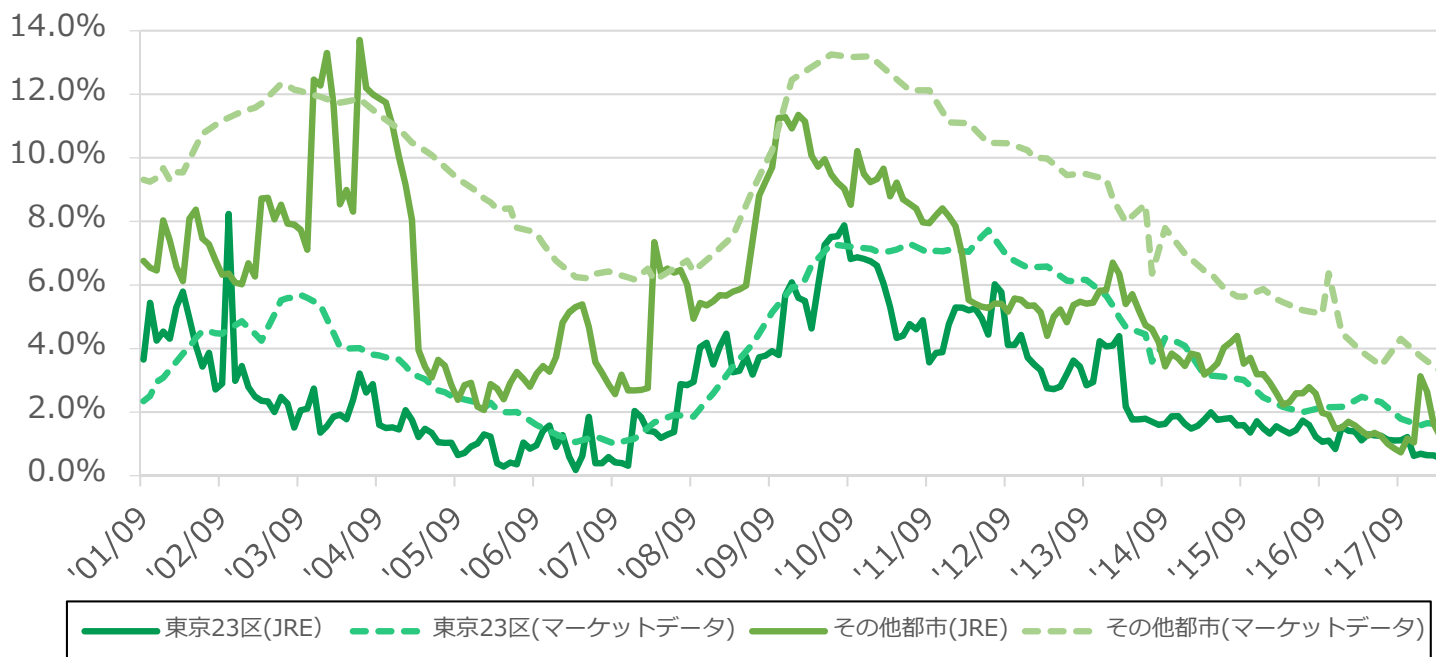


# ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

## 保有物件全体



## 東京23区／その他都市



## 平均空室率の計算方法(例：下記2ビルの場合)

JRE保有ビル	賃貸可能面積 (㎡)	ビル空室率	該当オフィスエリア	エリア空室率
Aビル	① 5,000	④ 3.0%	a地区	⑦ 4.0%
Bビル	② 3,000	⑤ 6.0%	b地区	⑧ 8.0%
合計／平均	③ 8,000	⑥ 4.1%		⑨ 5.5%

$$\text{⑥} = (\text{①} \times \text{④} + \text{②} \times \text{⑤}) \div \text{③}$$

$$\text{⑨} = (\text{①} \times \text{⑦} + \text{②} \times \text{⑧}) \div \text{③}$$

- \* 平均空室率はシービーアールイー(株)のデータを基にジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)にて作成。
- \* シービーアールイー(株)のデータは、2011年6月まで全ビル、2012年12月まで延床面積500坪以上のビルが調査対象。2013年1月からは新しいエリア区分となり、延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルが対象。
- \* シービーアールイー(株)の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月以降空室率の算出・比較対象から外している。

マーケット水準を下回る空室率を維持

# 3

# 外部成長

---

## 渋谷クロスタワー（建物）



### 物件概要

所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号
面積	<建物> 61,862.33㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下3階付32階建
建築時期	1976年4月
賃貸可能面積	29,797㎡
入居率	96.6%

### 取引概要（建物）

譲渡先	三菱地所株式会社
譲渡価格	10,000百万円
帳簿価格	9,763百万円
鑑定評価額	9,770百万円（2017年12月1日時点）
譲渡日	2018年1月18日

スポンサーと連携し渋谷クロスタワーの建物と  
フロントプレイス日本橋の入替を実施

渋谷クロスタワーの土地を継続保有することで  
リスクの低減を図りつつ地代収益を確保し  
ポートフォリオの競争力を更に向上

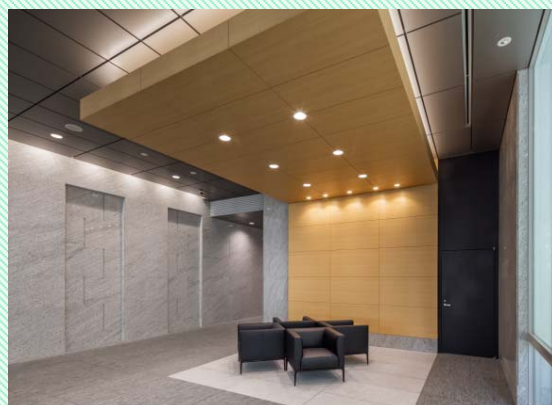
### 定期借地権設定契約概要

敷地面積	5,153.45㎡
借地権の種類	借地借家法第22条に定める一般定期借地権
存続期間	2018年1月18日から2088年1月17日（70年間）*契約更新及び存続期間延長は行わない
地代	月額90,000,000円 *2021年6月1日以降は、公租公課及び消費者物価指数の変動率に基づき3年ごとに改定する
借地権者	三菱地所株式会社

## MEMO



フロントプレイス日本橋



物件概要（取得日現在）

所在地	東京都中央区日本橋二丁目14番1号
面積	<土地> 1,381.52㎡ <建物> 11,672.55㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期	2014年2月
所有形態	不動産 土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能面積	8,468㎡
入居率	100.0% *2018年3月末時点

取引概要

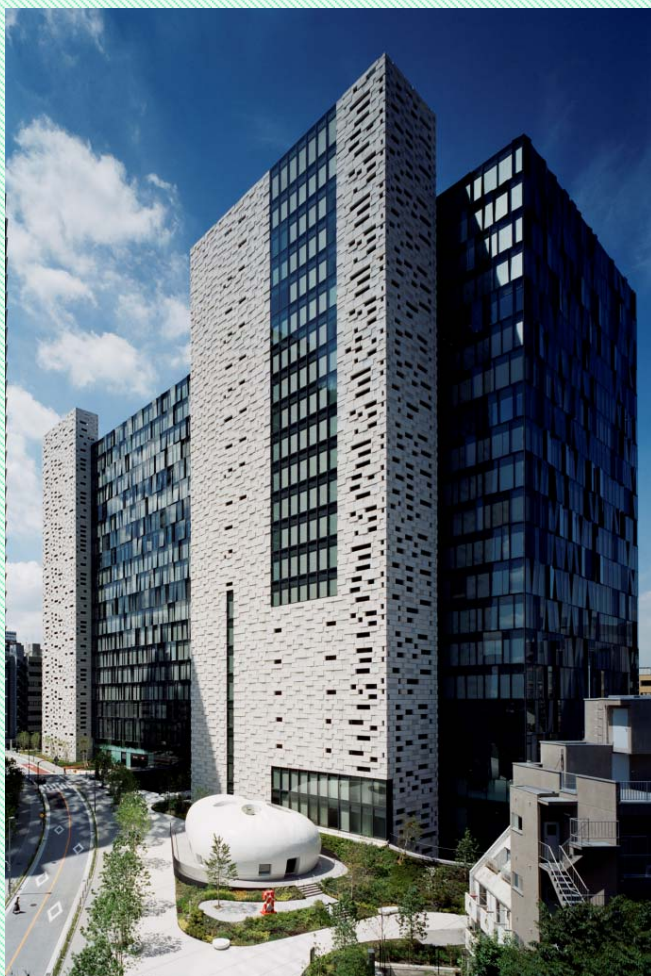
取得先	日本橋2丁目開発特定目的会社
取得価格	17,560百万円
鑑定評価額	17,700百万円 (2017年12月1日時点)
取得日	2018年1月19日

収支想定（定常稼働時）

NOI	年間	614百万円
	減価償却費	年間 128百万円



## 新宿イーストサイドスクエア



### 物件概要（取得日現在）

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番30号
面積	<土地> 25,320.28㎡ <建物> 167,245.46㎡（注） （注）付属建物の店舗（214.27㎡）を含む
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
建築時期	2012年3月
所有形態	不動産信託受益権（共有持分の13.4%を取得） 土地：所有権 建物：所有権 *本追加取得による共有持分の変動：17.6%→31.0%
賃貸可能面積	15,663㎡（追加取得持分にかかる数値）
入居率	100.0% *2018年3月末時点

### 取引概要

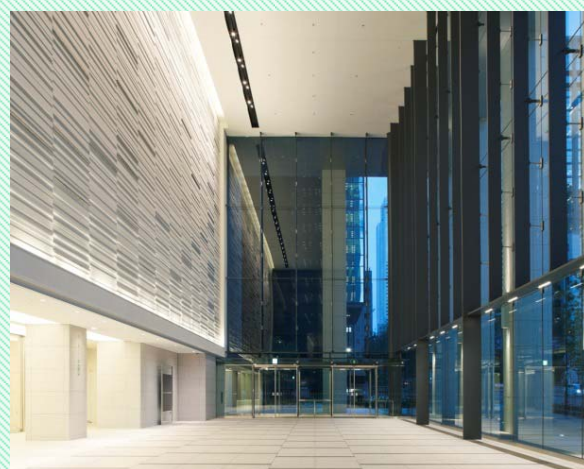
取得先	三菱地所株式会社
取得価格	25,460百万円
鑑定評価額	25,500百万円 （2018年3月1日時点）
取得日	2018年3月30日

### 収支想定（定常稼働時）

NOI	年間 1,066百万円
減価償却費	年間 236百万円



## 新宿フロントタワー



### 物件概要（取得日現在）

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

### 取引概要

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

### 収支想定（定常稼働時）

NOI	年間 1,006百万円
減価償却費	年間 248百万円



# 外部成長（物件の取得検討状況）

## 物件取得・譲渡の実績

（百万円）

期	上場時 ~'01/09	'02/03 '01/10~'02/03	'02/09 '02/04~'02/09	'03/03 '02/10~'03/03	'03/09 '03/04~'03/09	'04/03 '03/10~'04/03	'04/09 '04/04~'04/09	'05/03 '04/10~'05/03	'05/09 '05/04~'05/09	'06/03 '05/10~'06/03	'06/09 '06/04~'06/09	'07/03 '06/10~'07/03
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900

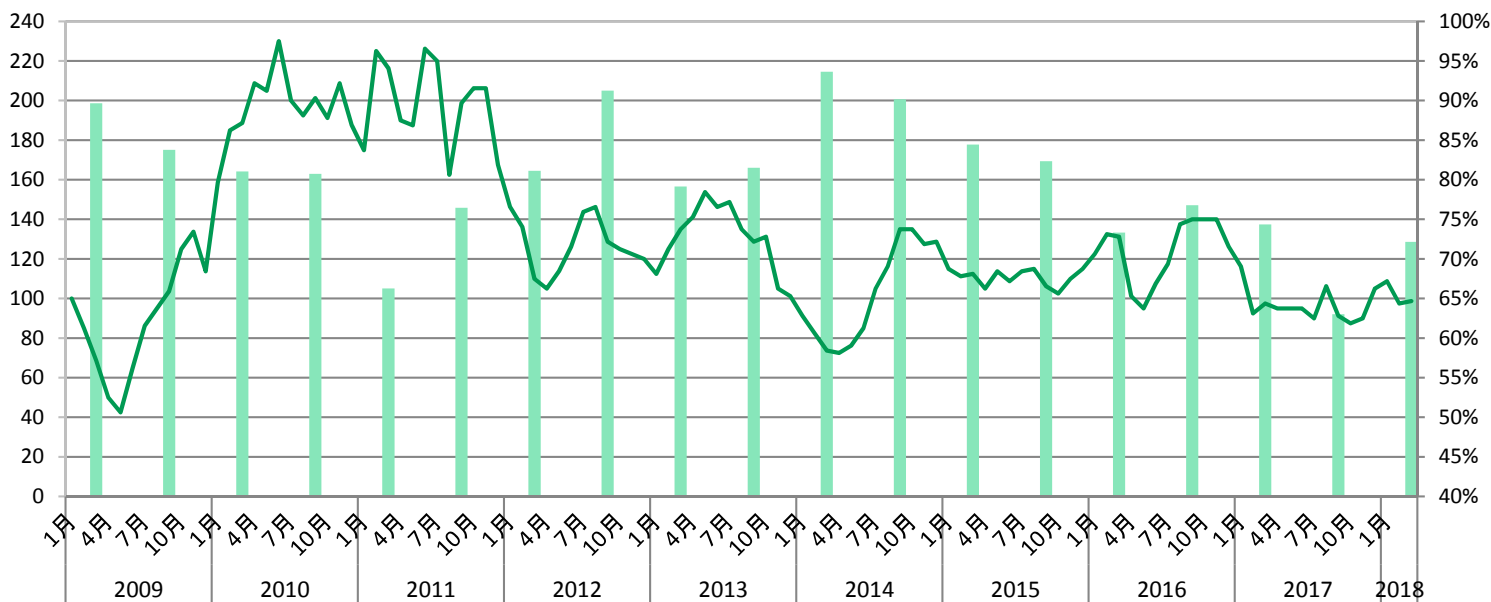
期	'07/09 '07/04~'07/09	'08/03 '07/10~'08/03	'08/09 '08/04~'08/09	'09/03 '08/10~'09/03	'09/09 '09/04~'09/09	'10/03 '09/10~'10/03	'10/09 '10/04~'10/09	'11/03 '10/10~'11/03	'11/09 '11/04~'11/09	'12/03 '11/10~'12/03	'12/09 '12/04~'12/09	'13/03 '12/10~'13/03
取得	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770
譲渡	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-	-	-

期	'13/09 '13/04~'13/09	'14/03 '13/10~'14/03	'14/09 '14/04~'14/09	'15/03 '14/10~'15/03	'15/09 '15/04~'15/09	'16/03 '15/10~'16/03	'16/09 '16/04~'16/09	'17/03 '16/10~'17/03	'17/09 '17/04~'17/09	'18/03 '17/10~'18/03	累計
取得	12,967	43,174	650	45,459	44,263	-	175	26,100	10,530	43,020	<b>1,046,917</b>
譲渡	1,220	-	-	-	-	4,366	-	6,890	-	10,000	<b>77,816</b>

## 物件情報数の推移

取得環境が厳しさを増している中でも、一定数の物件情報を安定的に収集。

- 折れ線グラフ：物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2009年1月を「100」として指数化したもの（左目盛）
- 棒グラフ：期中（6ヶ月）の物件情報受付件数の内、延床面積3,000㎡以上の物件が占める割合を期末に表示（右目盛）



### 2016年度

地域	'16年9月期（第30期）							'17年3月期（第31期）							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	10	10	15	16	19	10	80	10	6	12	13	5	10	56	<b>136</b>	<b>71.6%</b>
地方都市	0	3	9	6	10	4	32	0	7	1	1	5	8	22	<b>54</b>	<b>28.4%</b>
総計	10	13	24	22	29	14	112	10	13	13	14	10	18	78	<b>190</b>	<b>100.0%</b>

### 2017年度

地域	'17年9月期（第32期）							'18年3月期（第33期）							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	8	8	12	4	20	2	54	4	11	16	8	10	6	55	<b>109</b>	<b>71.7%</b>
地方都市	0	5	1	6	3	4	19	1	4	9	5	4	1	24	<b>43</b>	<b>28.3%</b>
総計	8	13	13	10	23	6	73	5	15	25	13	14	7	79	<b>152</b>	<b>100.0%</b>

---

# MEMO



スポンサーとの**太いパイプライン**により安定的に優良な物件を取得

## スポンサー等からの取得・紹介

### スポンサー等からの相対取得 (注1)

**45件** (注2)  
**478,739**百万円



晴海フロント



赤坂パークビル

### スポンサーからの紹介 (相対)

**13件**  
**94,687**百万円



汐留ビルディング  
(2008年12月新規取得分)

### スポンサー以外からの相対取得

**33件** (注2)  
**212,877**百万円



名古屋広小路プレイス

相対取引による  
取得は全体の  
**75.1%**

\* 物件取得価格ベース

相対取引による取得

取引形態	件数		金額 (億円)	
	件数	割合	金額	割合
相対	91	85.8%	7,863	75.1%
スポンサー等	45	42.5%	4,787	45.7%
スポンサーの紹介	13	12.3%	946	9.0%
上記以外の相対取引	33	31.1%	2,128	20.3%
入札	15	14.2%	2,606	24.9%
スポンサー等	5	4.7%	717	6.9%
スポンサーの紹介	2	1.9%	1,161	11.1%
上記以外の入札	8	7.5%	726	6.9%
合計	106	100.0%	10,469	100.0%

### スポンサー等からの 入札取得 (注1)

**5件**  
**71,780**百万円



MMパークビル

### スポンサーからの 紹介 (入札)

**2件**  
**116,155**百万円



北の丸スクエア

スポンサー等  
からの  
取得・紹介は  
全体の  
**72.7%**

\* 物件取得価格ベース

### スポンサー以外からの入札取得

**8件**  
**72,678**百万円

梅田スクエアビルディング  
A E R

## 入札による取得

(注1) スポンサー等からの取得には、スポンサー（現在のスポンサーである2社及び過去スポンサーであった東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険株式会社）からの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC（SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む）を含む。

(注2) 「さいたま浦和ビルディング」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれ同日付でスポンサー他1社から持分を取得しているため、スポンサー1件・スポンサー以外1件の計2件の取引として計算。

# 外部成長（新規取得物件の基準）

## 地理的条件

東京を中心とした  
首都圏に70%以上

首都圏に7割以上、  
残りを大阪・名古屋及び  
その他の主要地方都市に投資

その他都市は30%以下



## 構 造

新耐震基準（1981年施行の  
建築基準法による耐震基準）の適合物件  
及びそれと同等以上の耐震性能

新耐震基準に適合



## 物件規模

建物延床面積  
3,000㎡以上を目安

3,000㎡以上の物件を取得



上記の基準をクリアする優良な物件のみを取得することで、  
ポートフォリオの質の維持・向上を図る

# 4

# 財務戰略

---

# 有利子負債の状況（'18年3月期末）

## '18年3月期末の状況

有利子負債合計 403,993百万円

長期有利子負債比率 92.1%

長期固定有利子負債比率 86.6%

有利子負債平均利率 0.58%

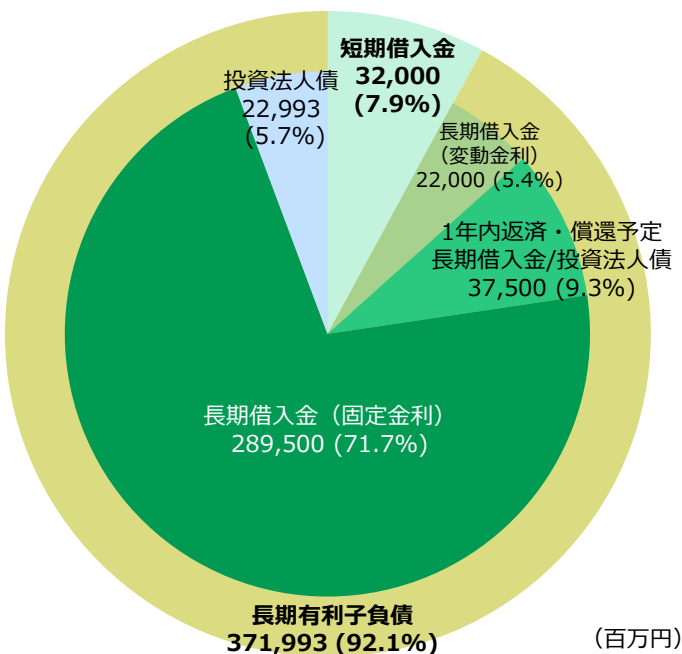
有利子負債全体の残存年数 4.13年

## 長期・短期の内訳

(百万円)

短期借入金	32,000
長期借入金（変動金利）	22,000
1年内返済予定長期借入金（固定金利）	27,500
長期借入金（固定金利）	289,500
借入金合計	371,000
投資法人債	32,993
投資法人債合計	32,993

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.09%	0.26年
長期借入金（変動金利）	0.04%	4.87年
1年内返済・償還予定長期借入金（固定金利）及び投資法人債	0.82%	0.39年
長期借入金（固定金利）+投資法人債	0.64%	4.92年



## 金融機関別借入残高

(百万円)

三菱UFJ信託銀行	57,000
みずほ銀行	56,000
三菱東京UFJ銀行	55,500
三井住友信託銀行	39,000
信金中央金庫	23,000
日本政策投資銀行	20,000
農林中央金庫	15,000
三井住友銀行	13,000
福岡銀行	8,500
新生銀行	8,000
伊予銀行	6,500
中国銀行	6,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
りそな銀行	4,000
広島銀行	3,000
みずほ信託銀行	3,000
山口銀行	3,000
群馬銀行	2,000
西日本シティ銀行	2,000
東京海上日動火災保険	2,000
山梨中央銀行	2,000
第四銀行	1,500
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000
七十七銀行	1,000
第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000
第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000
第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500

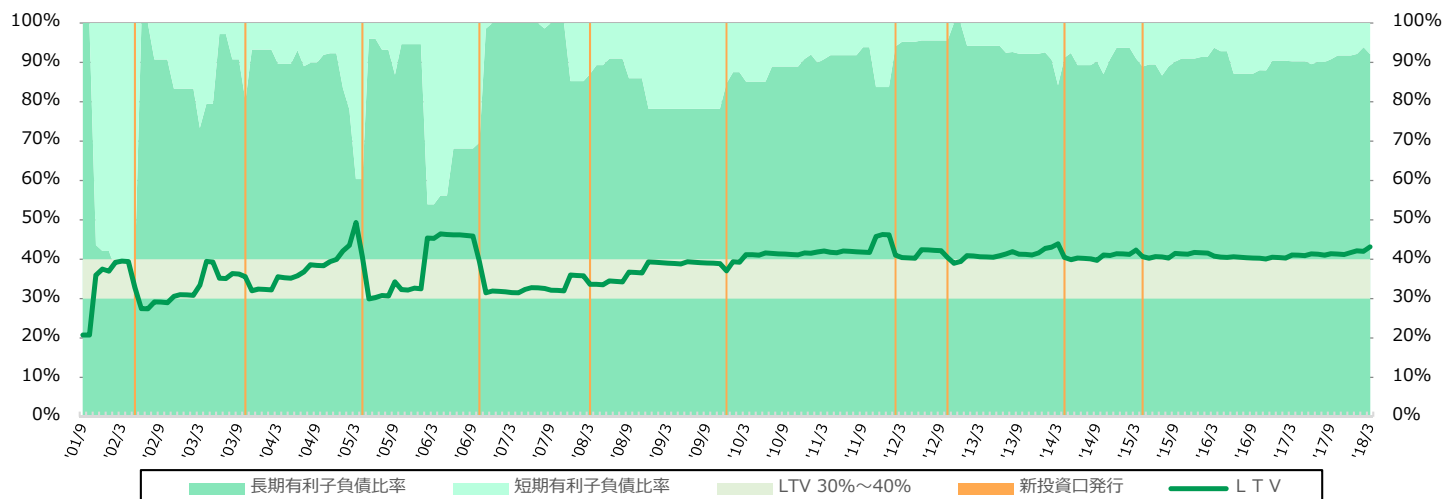
## 格付け

S & P	Moody's	R & I
<b>A+</b> 安定的	<b>A1</b> 安定的	<b>AA</b> 安定的



# LTV・借入余力・返済期日の分散

## LTV（総資産有利子負債比率）の推移



\* L T V (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

\* 長期有利子負債比率 = (長期借入金 + 投資法人債 (1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む)) / 有利子負債合計

## 有利子負債の借入余力

( '18年3月期末現在 )

( 百万円 )

総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
935,561	403,993	43.2%	LTV45%まで	30,926
		公募増資後の概算 40.5%	LTV40%まで	-49,613

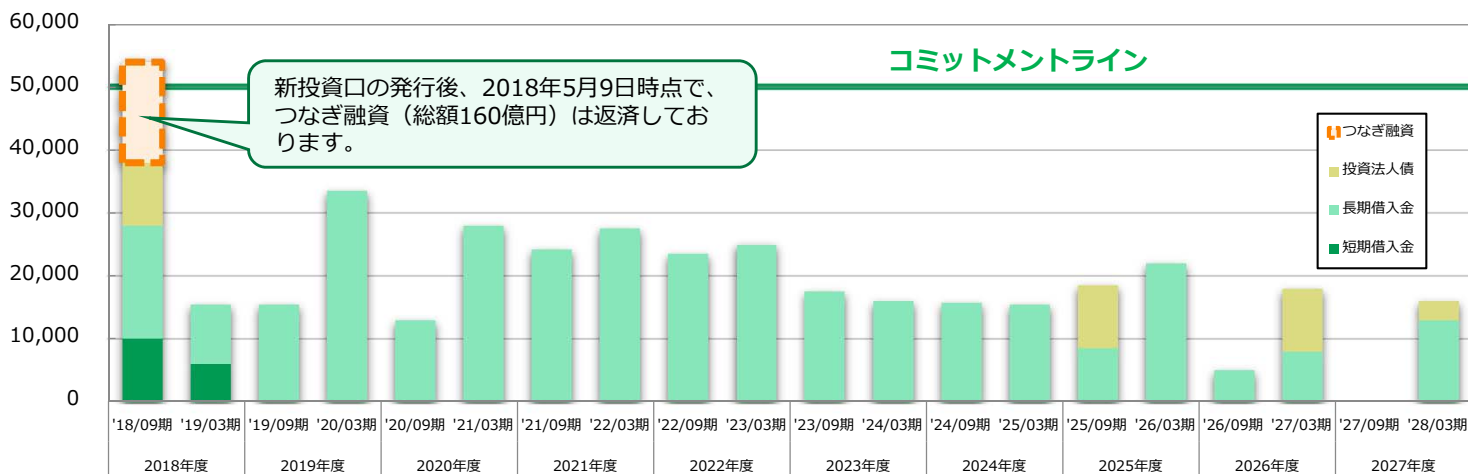
## 有利子負債返済期日の分散状況

( '18年3月期末現在 )

( 百万円 )

年度	2018 (1年以内)	2019 (2.0年)	2020 (3.0年)	2021 (4.0年)	2022 (5.0年)	2023 (6.0年)	2024 (7.0年)	2025 (8.0年)	2026 (9.0年)	2027 (10.0年)	合計
短期借入金	32,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,000
長期借入金	27,500	49,000	41,000	51,700	48,500	33,500	31,300	30,500	13,000	13,000	339,000
投資法人債	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000	2,993	32,993
合計	69,500	49,000	41,000	51,700	48,500	33,500	31,300	40,500	23,000	15,993	403,993

( 百万円 )



# 有利子負債一覧（'18年3月期末）

## 有利子負債一覧

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	みずほ銀行	'17/04/03	5,500	0.0954	'18/04/03	1年
	新生銀行	'17/06/15	2,500	0.0954	'18/06/15	1年
	信金中央金庫	'17/09/01	1,000	0.0954	'18/09/03	1年
	りそな銀行	'17/09/01	1,000	0.0954	'18/09/03	1年
	三井住友信託銀行	'17/12/26	1,300	0.0954	'18/12/26	1年
	りそな銀行	'18/03/26	3,000	0.0954	'19/03/26	1年
	三菱東京UFJ銀行	'18/03/30	8,000	0.0754	'18/04/27	1ヶ月
	みずほ銀行	'18/03/30	5,000	0.0754	'18/04/27	1ヶ月
	三井住友信託銀行	'18/03/30	3,000	0.0754	'18/04/27	1ヶ月
	三井住友信託銀行	'18/03/30	1,700	0.0954	'19/03/29	1年
合 計			<b>32,000</b>	<b>0.09</b> (平均利率)	<b>0.26年</b> (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (変動金利)	三菱UFJ信託銀行	'17/04/04	5,000	0.0458	'21/04/05	4年
	三菱UFJ信託銀行	'17/06/01	12,000	0.0267	'23/06/01	6年
	三菱UFJ信託銀行	'18/03/26	5,000	0.04664	'24/03/26	6年
合 計			<b>22,000</b>	<b>0.04</b> (平均利率)	<b>4.87年</b> (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年内返済予定 長期借入金	信金中央金庫	'13/04/24	5,000	0.52775	'18/04/24	5年
	三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01	7年
	新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31	7年
	三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
	三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	5年
	みずほ銀行	'15/09/01	2,500	0.17	'19/03/01	3.5年
	群馬銀行	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25	5年
合 計			<b>27,500</b>	<b>0.93</b> (平均利率)	<b>0.38年</b> (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26	8年
	みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01	8年
	三菱UFJ信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	みずほ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱東京UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9年
	三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年
	三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29	8年
	三菱UFJ信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年
	三菱東京UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年
	信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07	7年
	三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07	9年
	日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10年
	三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.71	'20/01/15	7年
	信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15	7年
	三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15	8年
	みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17	9年
	山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年
	三菱東京UFJ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26	8年
	みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25	9年
	三菱UFJ信託銀行	(注1) '14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29	7年
	福岡銀行	(注1) '14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29	7年
	三井住友信託銀行	(注1) '14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29	7年
	農林中央金庫	(注1) '14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8年
	日本政策投資銀行	(注1) '14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
	伊予銀行	(注1) '14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24	7年
	西日本シティ銀行	(注1) '14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5年
	農林中央金庫	(注1) '14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8年
広島銀行	(注1) '14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01	5年	

(残高：百万円、利率：%)

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	伊予銀行 (注1)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01	7年
	中国銀行 (注1)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01	7年
	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	第1回ジェネラル・シンジケートローン (注1)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
	群馬銀行 (注1)	'14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18	5年
	山梨中央銀行 (注1)	'14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16	5年
	第2回ジェネラル・シンジケートローン (注2)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	みずほ信託銀行 (注1)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	福岡銀行	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年
	農林中央金庫 (注1)	'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27	8年
	三井住友信託銀行	'15/05/29	5,000	0.2075	'19/05/29	4年
	太陽生命保険	'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	三井住友信託銀行	'15/06/15	3,000	0.3425	'20/06/15	5年
	中国銀行 (注1)	'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8年
	第3回ジェネラル・シンジケートローン (注1)	'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7年
	三菱東京UFJ銀行	'15/09/01	5,000	0.2	'19/09/02	4年
	三菱東京UFJ銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年
	三菱UFJ信託銀行	'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9年
	日本政策投資銀行	'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01	10年
	三井住友信託銀行 (注1)	'15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02	9年
	みずほ銀行	'15/10/01	2,500	0.5575	'23/10/01	9年
	第四銀行 (注1)	'16/01/07	1,500	0.2802	'24/01/10	7年
	伊予銀行 (注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	八十二銀行 (注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	三菱UFJ信託銀行	'16/10/31	3,000	0.24	'26/10/30	10年
	みずほ銀行	'16/12/21	5,000	0.415	'26/12/21	10年
	三井住友信託銀行	'16/12/26	3,700	0.1913	'21/06/28	4.5年
	みずほ銀行	'16/12/26	5,000	0.3625	'25/12/26	9年
	日本政策投資銀行	'17/03/30	5,000	0.315	'25/03/31	8年
	信金中央金庫	'17/03/30	5,000	0.36	'26/03/30	9年
	福岡銀行	'17/06/15	2,500	0.2388	'23/06/15	6年
	伊予銀行	'17/06/15	2,500	0.275	'24/06/17	7年
	八十二銀行	'17/06/15	1,000	0.275	'24/06/17	7年
	東京海上日動火災保険	'17/07/03	2,000	0.1	'20/07/03	3年
	福岡銀行	'17/08/31	1,500	0.1325	'21/08/31	4年
	農林中央金庫	'17/09/01	5,000	0.24	'24/09/02	7年
	信金中央金庫	'17/09/01	5,000	0.3188	'26/09/01	9年
	八十二銀行	'17/12/20	1,000	0.1863	'22/12/20	5年
	足利銀行	'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年
	常陽銀行	'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10年
	七十七銀行	'18/01/10	1,000	0.205	'23/01/10	5年
	三井住友信託銀行	'18/01/17	3,000	0.21	'23/01/17	5年
三井住友銀行	'18/01/19	5,000	0.16255	'21/07/20	3.5年	
三井住友銀行	'18/01/19	3,000	0.4338	'28/01/19	10年	
三菱東京UFJ銀行	'18/02/26	6,500	0.3413	'26/02/26	8年	
中国銀行	'18/03/26	2,000	0.1988	'23/03/27	5年	
八十二銀行	'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年	
三菱東京UFJ銀行	'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26	7年	
みずほ銀行	'18/03/27	5,500	0.3	'26/03/27	8年	
みずほ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年	
三菱東京UFJ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年	
太陽生命保険	'18/03/30	1,000	0.3963	'28/03/30	10年	
	<b>合 計</b>		<b>289,500</b>	<b>0.59</b> (平均利率)	<b>4.64年</b> (平均残存年限)	
	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
	第9回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30	5年
	第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30	10年
	第11回投資法人債 (注3)	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26	10年
	<b>合 計</b>		<b>32,993</b>	<b>1.07</b> (平均利率)	<b>5.99年</b> (平均残存年限)	

## コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額 : 50,000百万円
- 契約期限 : 2020年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行  
三菱東京UFJ銀行  
三井住友信託銀行  
三菱UFJ信託銀行

\* '18年3月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

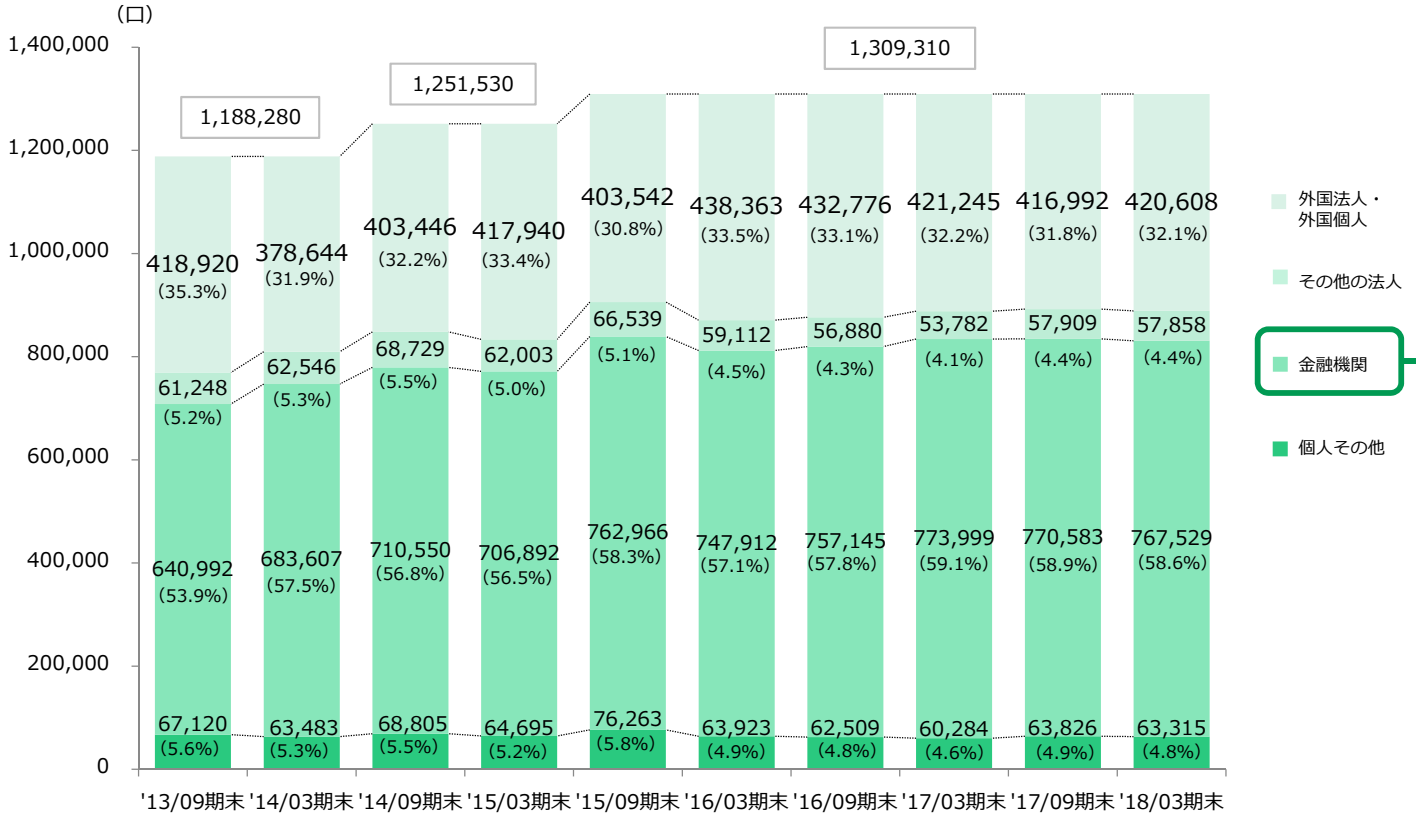
(注1) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。

(注2) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスクおよび金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ(円建て・金利の固定化)後の金利を記載。

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

2018年3月末現在 利用残高なし

## 投資主属性別 投資口数



## 投資口所有数 上位10社

'18年3月期末

順位	名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	252,260	19.27%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	176,582	13.49%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	58,436	4.46%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	55,931	4.27%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	37,197	2.84%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	24,777	1.89%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,062	1.46%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385628	18,410	1.41%
9	株式会社中国銀行	17,970	1.37%
10	三菱地所株式会社	17,120	1.31%
	三井物産株式会社	3,200	0.24%

'17年9月期末

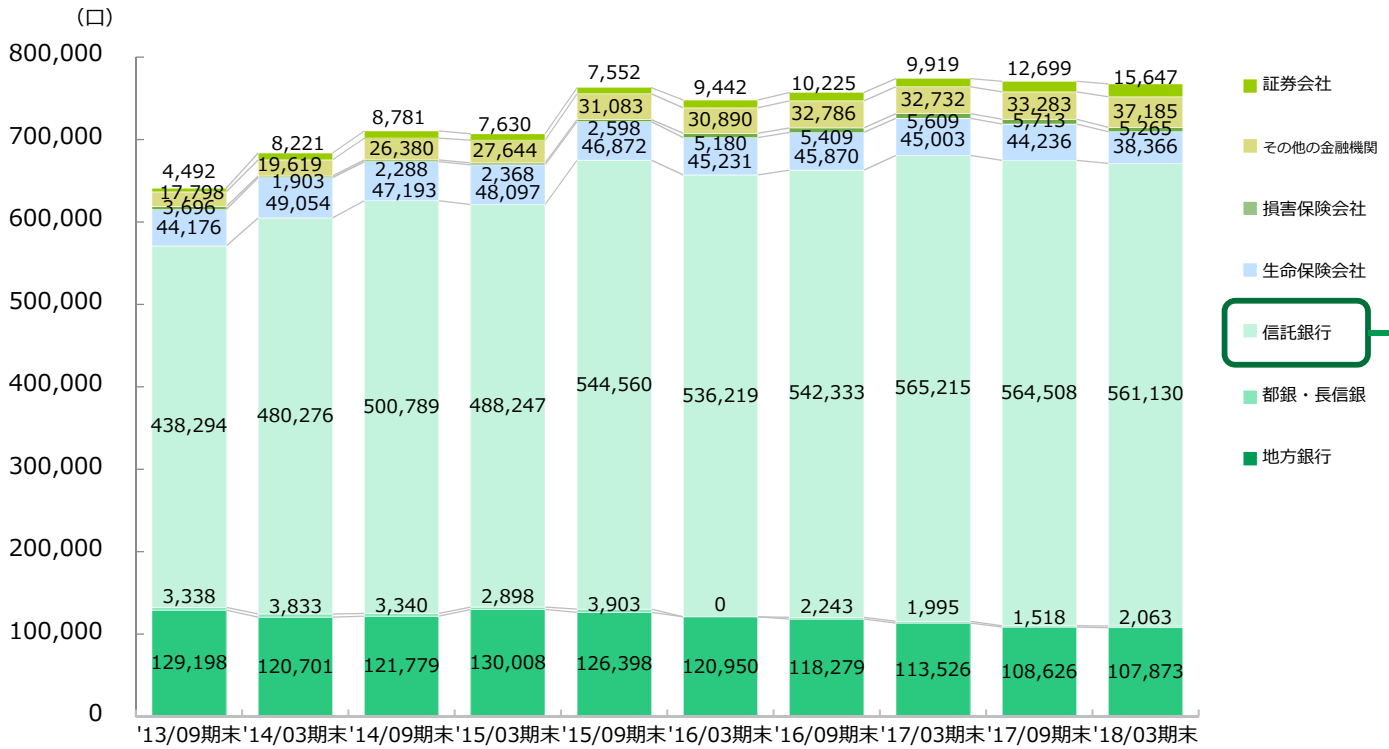
順位	名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	258,170	19.72%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	165,752	12.66%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	65,889	5.03%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	54,307	4.15%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	30,936	2.36%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,082	2.07%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	25,767	1.97%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	19,571	1.49%
9	株式会社中国銀行	17,970	1.37%
10	三菱地所株式会社	17,120	1.31%
	三井物産株式会社	3,200	0.24%

## 属性別投資主数

	'18年3月期末		'17年9月期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,463	92.3%	13,707	92.3%
金融機関	230	1.6%	236	1.6%
その他の法人	382	2.6%	386	2.6%
外国法人・外国個人	511	3.5%	518	3.5%
合計	14,586	100.0%	14,847	100.0%

# 金融機関の内訳

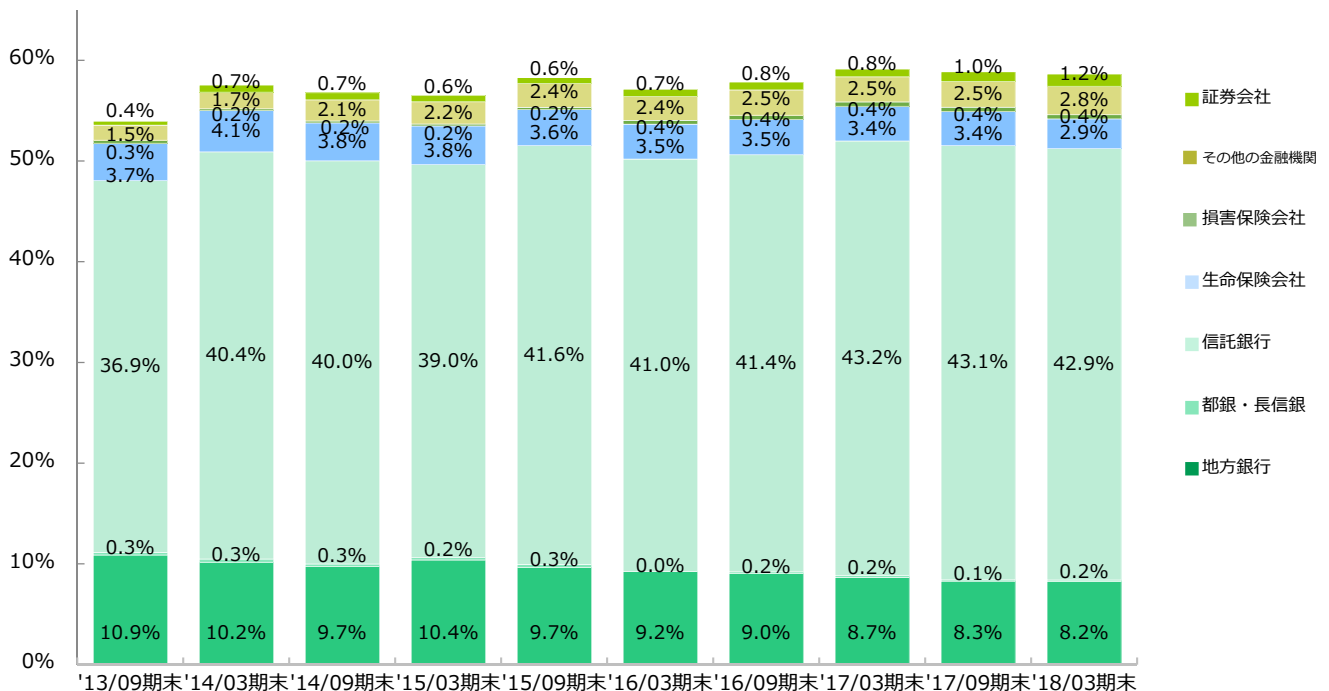
## 金融機関投資口数の分布



## 〈投資信託の口数〉

	'13/09期末	'14/03期末	'14/09期末	'15/03期末	'15/09期末	'16/03期末	'16/09期末	'17/03期末	'17/09期末	'18/03期末
発行済投資口数	1,188,280	1,188,280	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310
信託銀行	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219	542,333	565,215	564,508	561,130
うち、投資信託	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349	414,234	433,363	425,624	417,475
発行済投資口数に占める割合	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%	31.6%	33.1%	32.5%	31.9%
信託銀行に占める割合	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%	76.4%	76.7%	75.4%	74.4%

## 金融機関投資口数の全体に占める割合



---

# MEMO

5

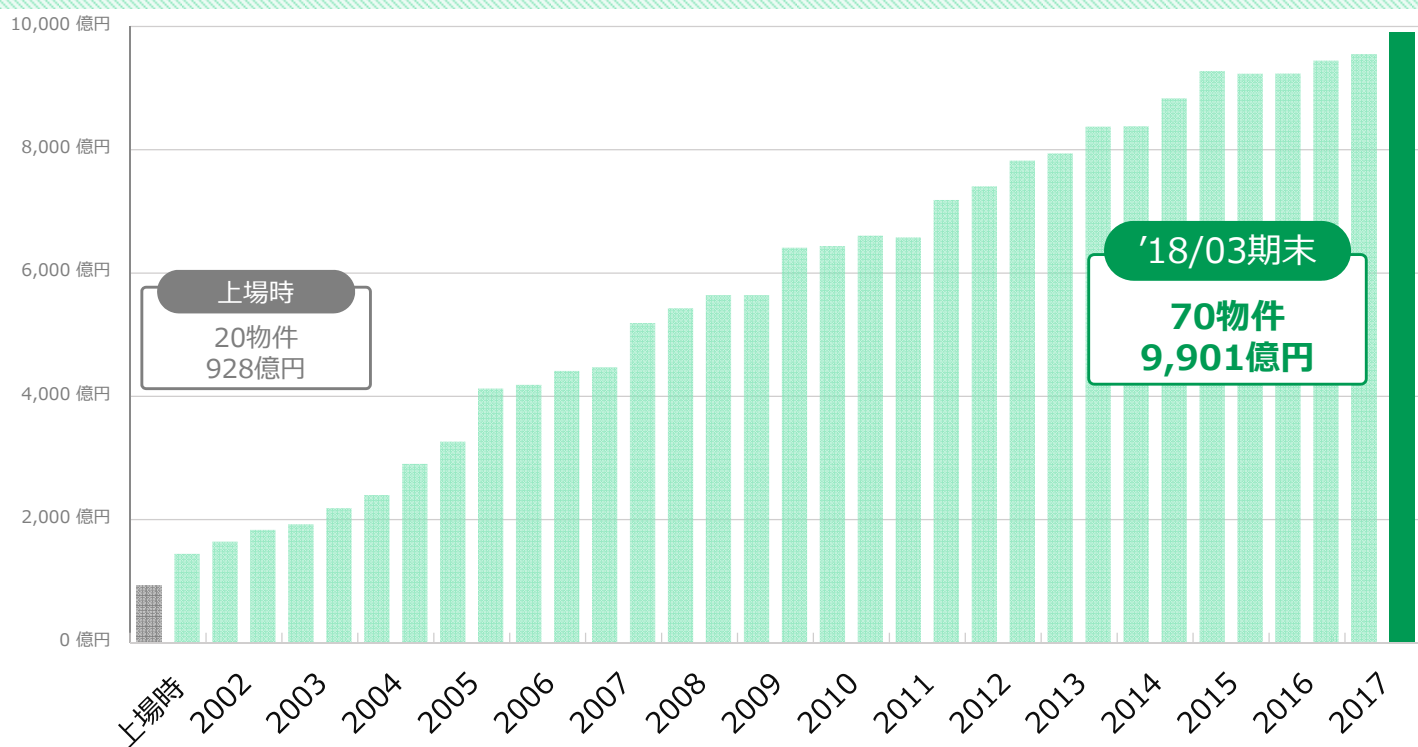
## ポートフォリオ情報

---



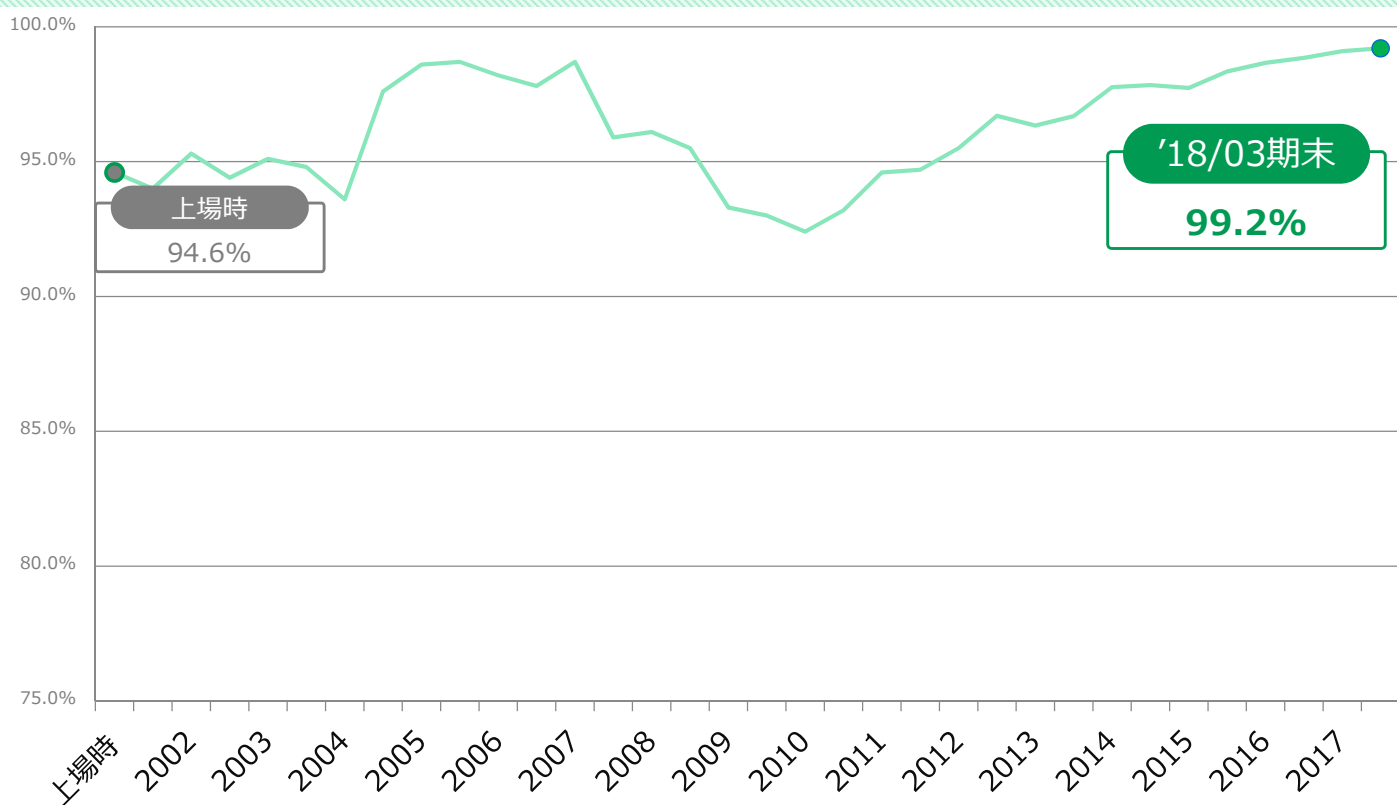
# 資産規模と入居率

## 資産規模



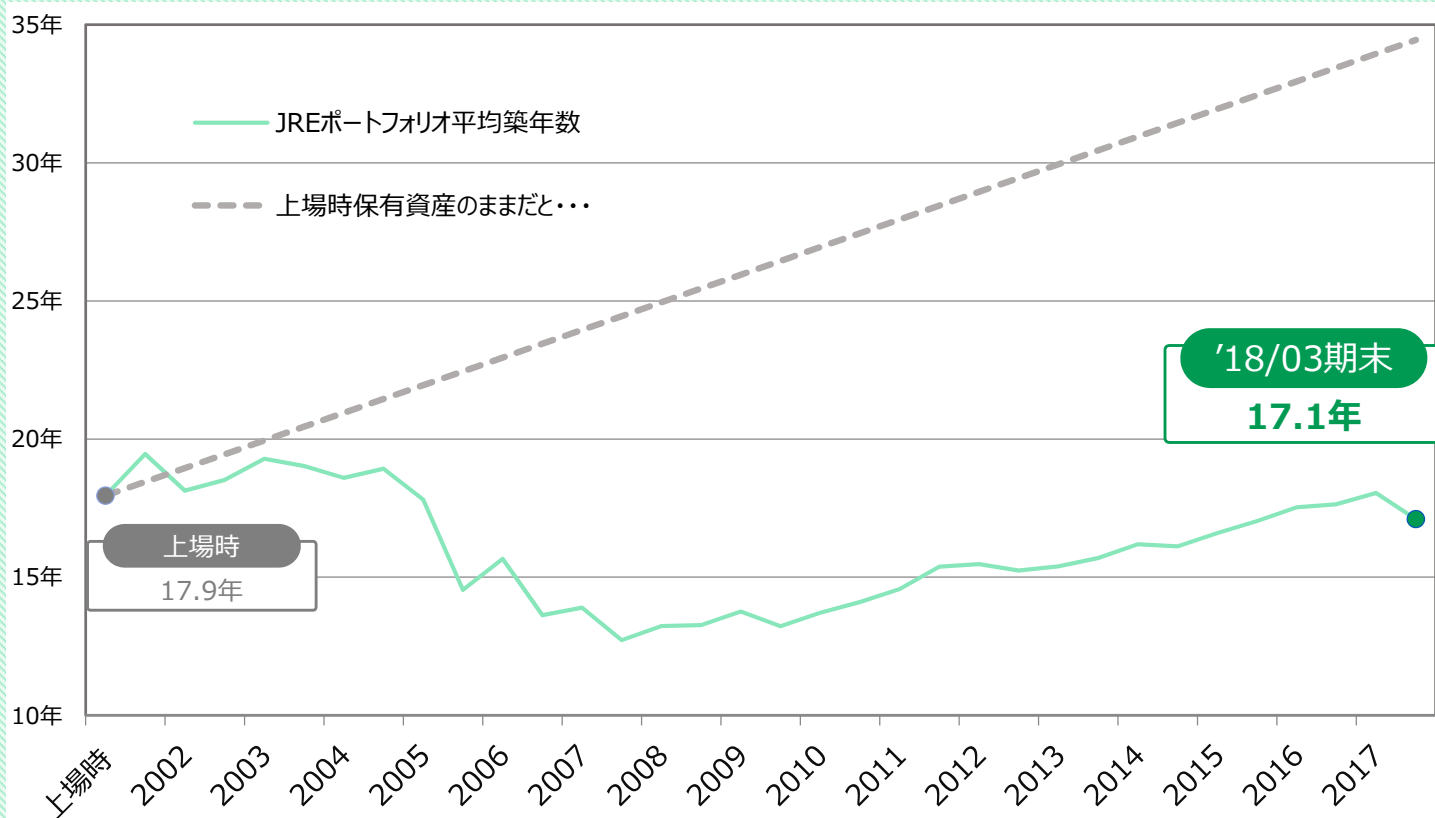
\*上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。

## 入居率

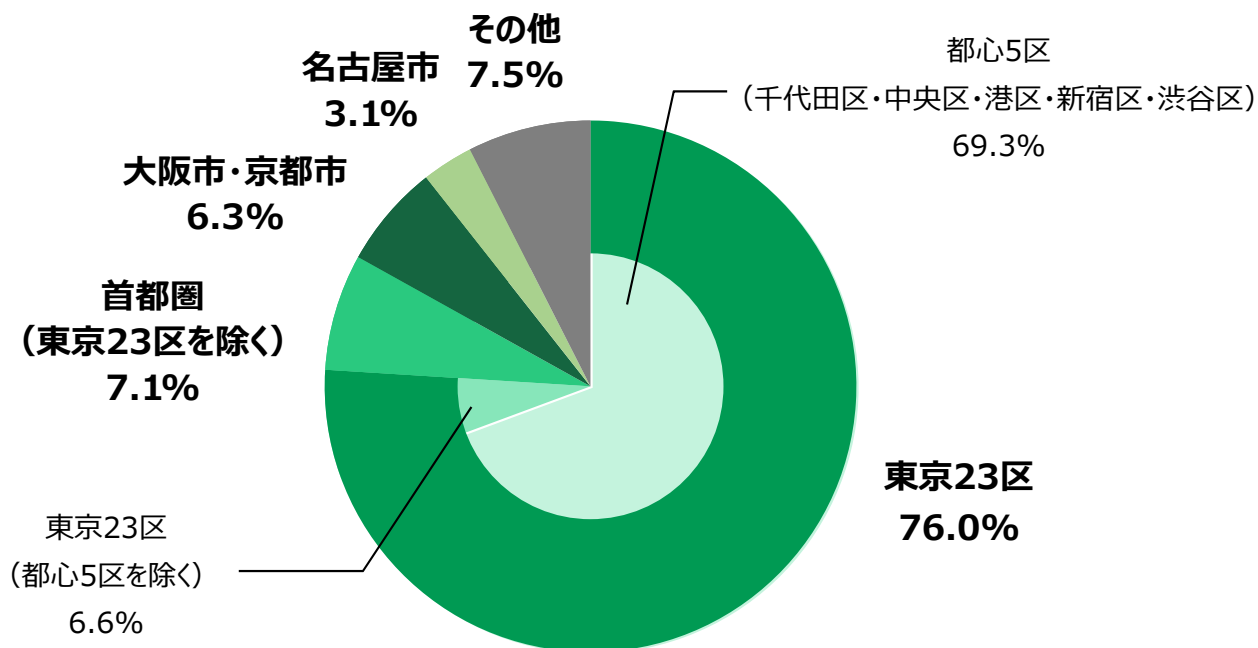


# 築年数の推移と地域分散

## 築年数



## 地域分散

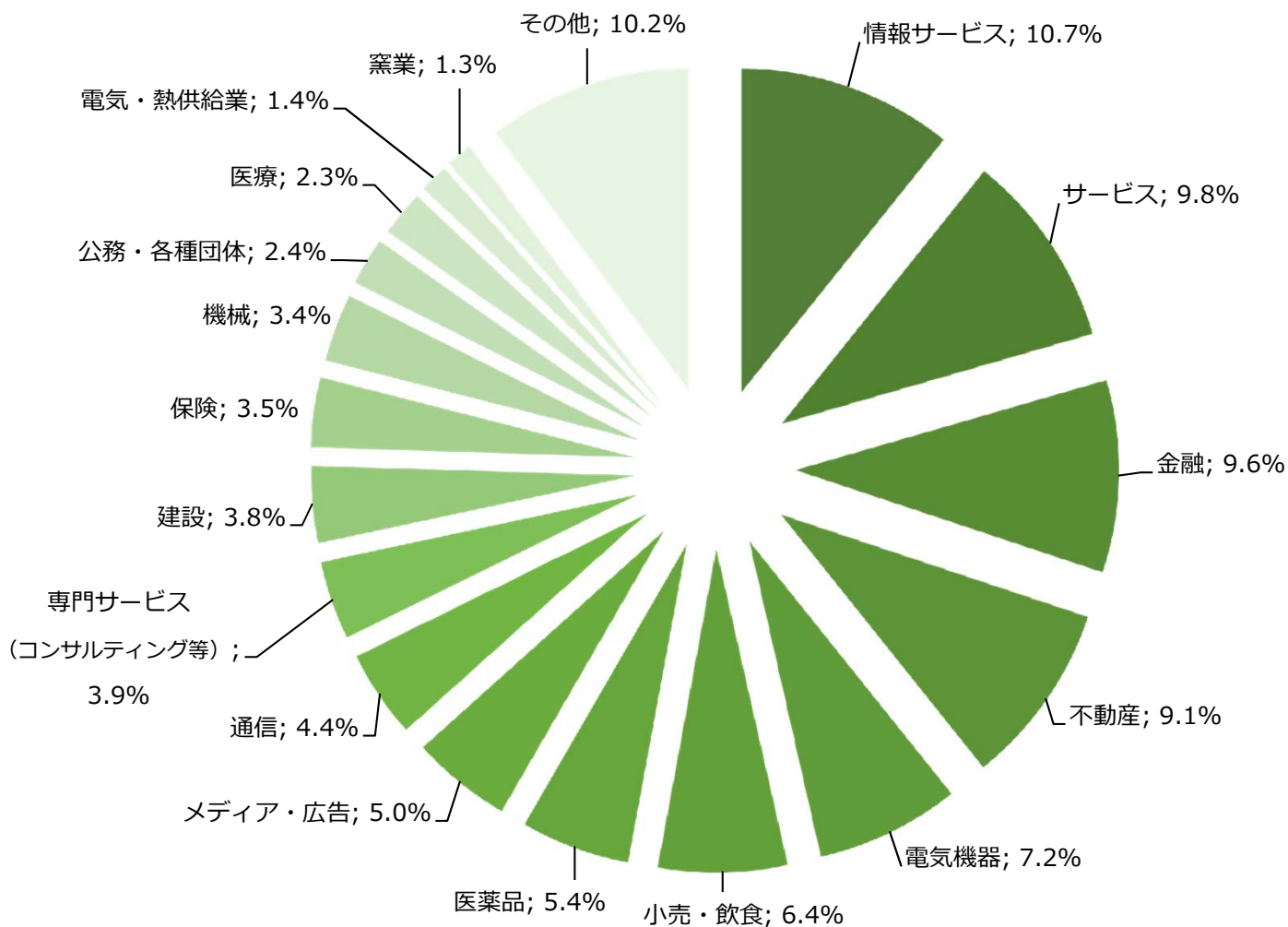


\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県を指す。

# テナント業種分散・テナント数推移

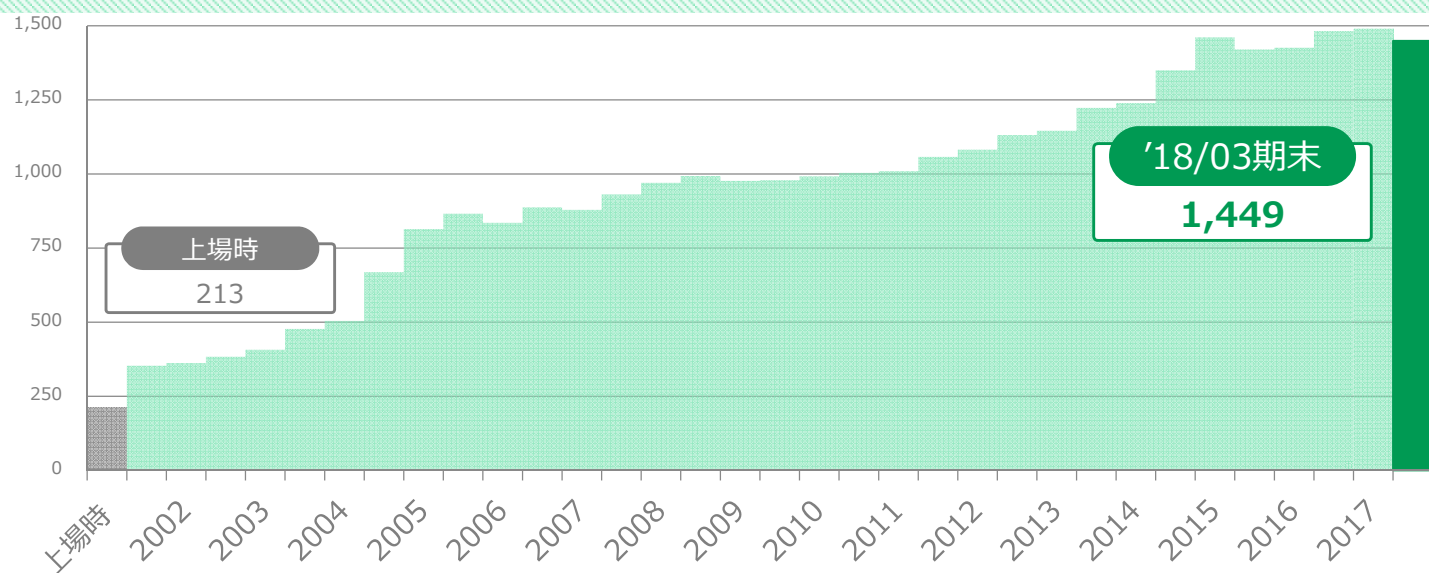
## テナントの業種分散

'18年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース  
新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている



## テナント数

\* 同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出



# 大口テナント一覧 及び 割合

## 大口テナント／上位10社

‘18年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース

新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている

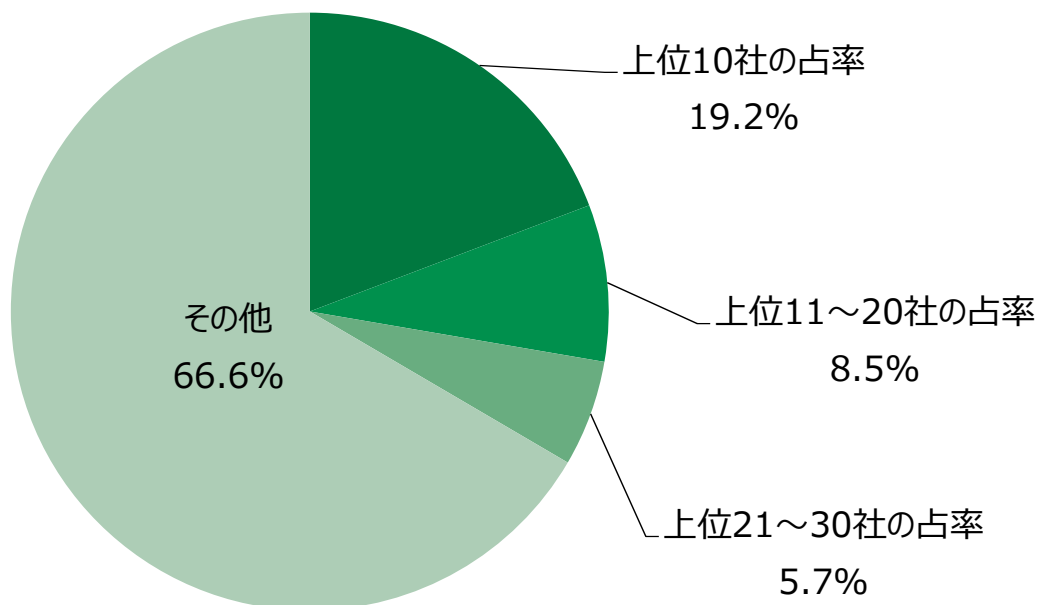
'18/03期末					'17/09期末		賃貸面積 増減 (㎡)
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.1%	1	33,912	0
2	非開示 (注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.7%	2	22,305	0
3	非開示 (注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,672	2.6%	3	21,849	-177
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	16,243	2.0%	4	16,243	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	13,403	1.6%	5	13,403	0
6	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	11,321	1.4%	15	6,427	+4,893
7	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	6	10,598	0
8	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,246	1.2%	7	10,246	0
9	TOTO (株)	汐留ビル 他1物件	9,694	1.2%	8	9,694	0
10	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536	1.2%	9	9,536	0
11	A社		9,316	1.1%	10	9,316	0
12	B社		8,774	1.1%	11	8,774	0
13	C社		8,567	1.0%	12	8,567	0
14	D社		6,880	0.8%	13	6,880	0
15	E社		6,493	0.8%	14	6,493	0

(注) テナントの要望により非開示。

## 大口テナントの割合

‘18年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース

新宿南口PJ（底地）、渋谷クロスタワー（底地）は除いている



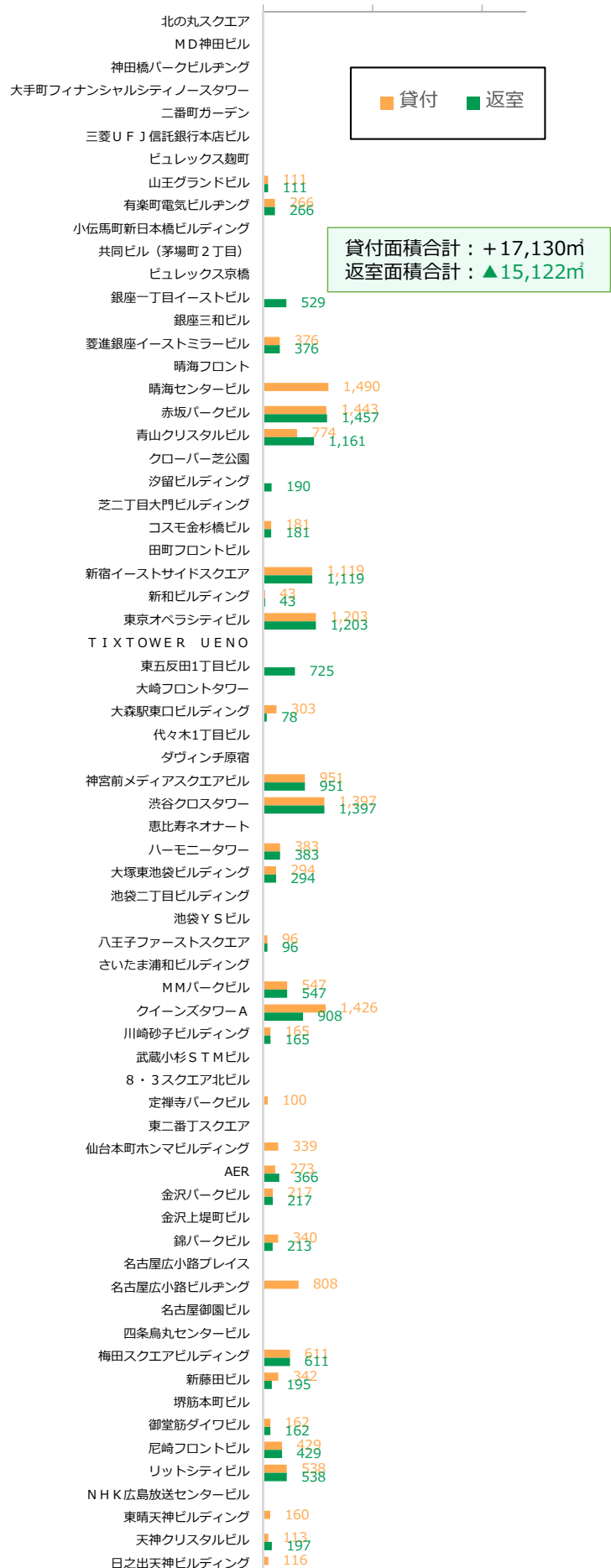
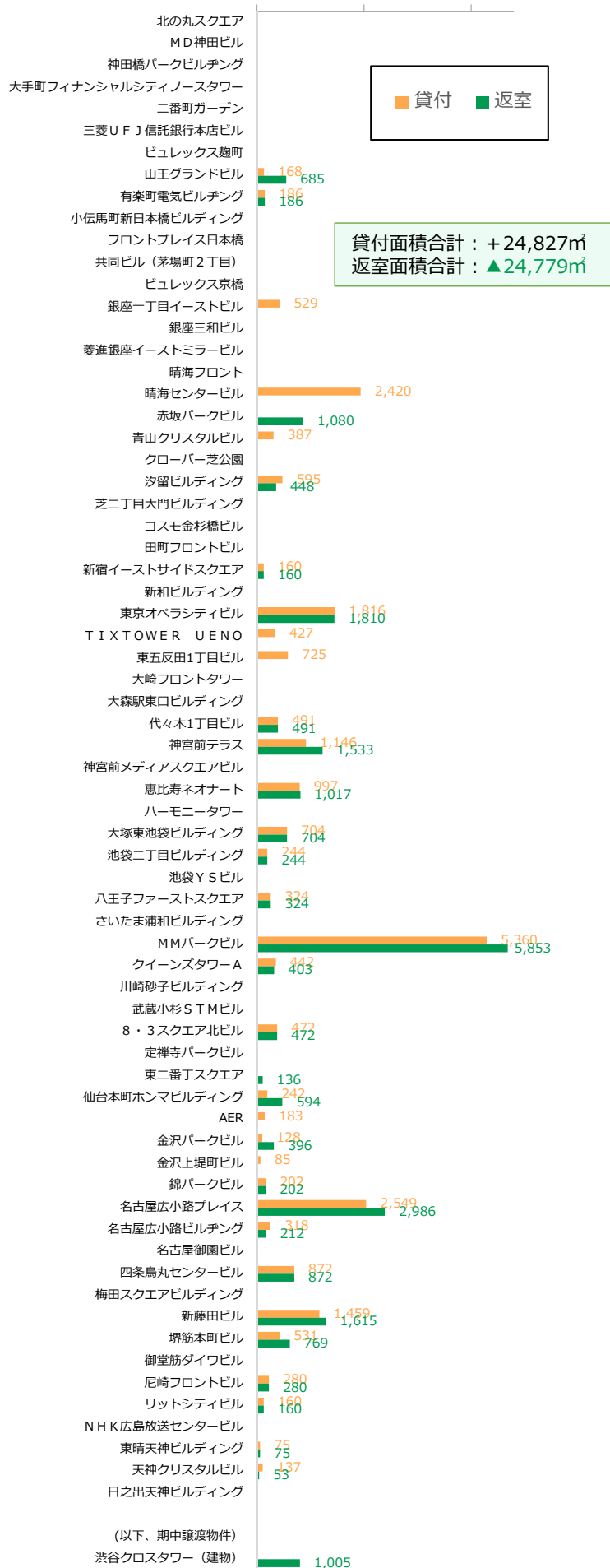
# ビル別テナント貸付・返室状況

'18年3月期

'17年9月期

0 2,500 5,000 (㎡)

0 2,500 5,000 (㎡)





# '18年3月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)

(面積 : m)

地域区分	名称	'18/03期末 (実績)							'18/09期末 (予想)							
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率			
				'18/03	'17/09比	'18/03	'17/09比				'18/09	'18/03比	'18/09	'18/03比		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	25,678	0		100.0%		
		M D 神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町 F C N	5,121	5,121	0		100.0%		2	5,121	5,121	0		100.0%		
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%		
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,883	20	20	99.8%	-0.2%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%		
		山王グランドビル	20,665	20,054	611	517	97.0%	-2.5%	43	20,595	20,595	0	-611	100.0%	3.0%	
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		11	4,697	4,697	0		100.0%		
		小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%		11	3,897	3,897	0		100.0%		
	中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0	-	100.0%	-	2	8,468	8,468	0		100.0%		
		共同 (茅場町 2 丁目)	4,464	4,464	0		100.0%		10	4,464	3,893	571	571	87.2%	-12.8%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%		
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0	-529	100.0%	11.7%	8	4,513	4,513	0		100.0%		
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,326	0		100.0%		
		銀座 E M ビル	4,255	4,255	0		100.0%		12	4,255	4,255	0		100.0%		
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%		
		晴海センタービル	20,812	20,439	373	-2,420	98.2%	11.6%	12	20,812	20,439	373		98.2%		
		港区	赤坂パークビル	44,999	43,919	1,080	1,080	97.6%	-2.4%	28	44,999	44,999	0	-1,080	100.0%	2.4%
			青山クリスタル	4,898	4,898	0	-387	100.0%	7.9%	8	4,898	4,898	0		100.0%	
	クローバー芝公園		2,550	2,550	0		100.0%		8	2,550	2,282	268	268	89.5%	-10.5%	
	汐留ビル		44,213	44,151	62	-147	99.9%	0.4%	36	44,213	44,151	62		99.9%		
	芝二丁目大門ビル		9,606	9,606	0		100.0%		24	9,606	9,494	112	112	98.8%	-1.2%	
	コスモ金杉橋ビル		4,062	4,062	0		100.0%		8	4,062	4,062	0		100.0%		
	田町フロント		3,792	3,792	0		100.0%		8	3,792	3,792	0		100.0%		
	新宿区		新宿イースト	36,237	36,237	0		100.0%		41	36,237	36,237	0		100.0%	
			新宿フロント	-	-	-	-	-	-	-	15,705	14,775	929	-	94.1%	-
			新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		14	5,997	5,037	960	960	84.0%	-16.0%
	台東区	オペラシティ	34,951	34,824	127		99.6%		100	34,951	34,817	134	7	99.6%		
		T I X U E N O	15,020	15,020	0	-427	100.0%	2.8%	17	15,016	14,471	544	544	96.4%	-3.6%	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0	-725	100.0%	13.9%	5	5,205	5,205	0		100.0%		
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%		
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		26	7,706	7,706	0		100.0%		
	渋谷区	代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%		
		神宮前テラス	3,147	2,760	386	386	87.7%	-12.3%	6	3,147	3,147	0	-386	100.0%	12.3%	
		神宮前 M S ビル	5,558	5,558	0		100.0%		5	5,558	5,558	0		100.0%		
		恵比寿オオナート	8,659	8,659	0	-20	100.0%	0.2%	6	8,659	8,659	0		100.0%		
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		22	14,340	14,340	0		100.0%		
	豊島区	大塚東池袋ビル	7,224	7,224	0		100.0%		5	7,224	7,224	0		100.0%		
		池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%		
池袋 Y S ビル		5,932	5,932	0		100.0%		10	5,932	5,932	0		100.0%			
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		48	10,068	10,011	56	56	99.4%	-0.6%	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,510	0		100.0%	
	横浜市	MMパークビル	38,426	36,494	1,931	492	95.0%	-1.3%	33	38,426	37,446	979	-952	97.5%	2.5%	
		クイーンズ	26,669	26,496	172	-38	99.4%	0.2%	51	26,669	26,410	258	85	99.0%	-0.4%	
	川崎市	川崎砂子ビル	6,831	6,831	0		100.0%		14	6,831	6,765	66	66	99.0%	-1.0%	
		武蔵小杉 S T M ビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%		
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,265	0		100.0%		
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,518	0		100.0%		17	2,518	2,518	0		100.0%		
		東二番丁	20,526	20,390	136	136	99.3%	-0.7%	22	20,526	20,390	136		99.3%		
		仙台ホンマビル	6,234	5,882	351	351	94.4%	-5.6%	26	6,234	5,882	351		94.4%		
	金沢市	A E R	23,612	23,612	0	-183	100.0%	0.8%	65	23,612	23,612	0		100.0%		
		金沢パークビル	20,942	20,674	268	268	98.7%	-1.3%	83	20,942	20,915	27	-241	99.9%	1.2%	
	名古屋市	金沢上堤町ビル	7,206	7,129	77	-85	98.9%	1.2%	27	7,206	7,129	77		98.9%		
		錦パークビル	10,338	10,315	23		99.8%		62	10,338	10,241	97	73	99.1%	-0.7%	
		広小路ブレイス	13,200	12,763	436	436	96.7%	-3.3%	32	13,200	12,989	210	-226	98.4%	1.7%	
		名古屋広小路ビル	21,427	21,361	65	-105	99.7%	0.5%	39	21,427	21,361	65		99.7%		
	名古屋市	名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		16	3,448	3,448	0		100.0%		
		京都府	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		12	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	梅田スクエア	10,370	10,370	0		100.0%		42	10,370	9,436	934	934	91.0%	-9.0%	
		新藤田ビル	28,403	28,246	156	156	99.4%	-0.6%	49	28,403	27,516	886	729	96.9%	-2.5%	
		堺筋本町ビル	11,520	11,281	238	238	97.9%	-2.1%	22	11,520	11,520	0	-238	100.0%	2.1%	
		御堂筋ダイワビル	20,450	20,450	0		100.0%		42	20,450	20,450	0		100.0%		
	尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0		100.0%		29	15,500	15,500	0		100.0%		
	岡山市	リットシティ	9,965	9,965	0		100.0%		36	9,965	9,965	0		100.0%		
	広島市	N H K 広島ビル	9,860	9,860	0		100.0%		12	9,860	9,860	0		100.0%		
	福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,995	0		100.0%		24	3,995	3,995	0		100.0%		
		天神クリスタル	5,964	5,964	0	-83	100.0%	1.4%	31	5,964	5,964	0		100.0%		
	福岡市	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,944	0		100.0%		
	東京23区		471,118	468,476	2,641	-2,673	99.4%	0.5%	561	486,748	482,771	3,977	1,336	99.2%	-0.2%	
	その他都市		362,217	358,359	3,858	1,584	98.9%	-0.5%	888	362,217	358,069	4,148	289	98.9%		
	ポートフォリオ全体		833,335	826,836	6,499	-1,089	99.2%	0.1%	1,449	848,966	840,840	8,125	1,625	99.0%	-0.2%	

\*上記面積・入居率に住宅部分は含まない。'18/03期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 97.6%、赤坂パークビル 10,780㎡ 90.5%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 88.5%。  
\*テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。



# 物件鑑定価格データ

(百万円)

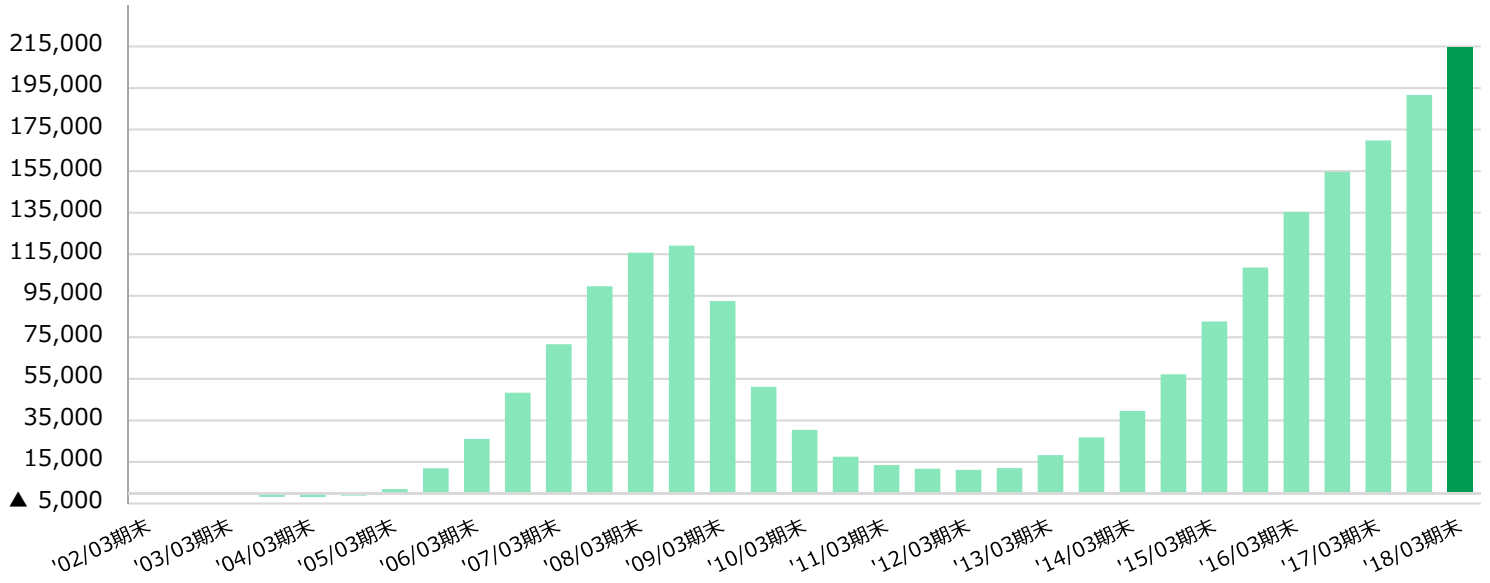
地域区分		名称	'18/03期末 鑑定評価額 (第33期末)	'17/09期末 鑑定評価額 (第32期末)	差額	'18/03期末 簿価 (第33期末)	'18/03期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	85,000	82,400	2,600	72,027	12,972	81,555		
		M D 神田ビル	8,490	8,470	20	8,706	-216	9,520		
		神田橋パークビルディング	4,700	4,740	-40	4,469	230	4,810		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	20,200	19,600	600	15,022	5,177	15,462		
		二番町ガーデン	18,800	18,300	500	12,404	6,395	14,700		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	55,600	53,600	2,000	28,828	26,771	44,700		
		ビュレックス麹町	7,070	7,070	0	5,578	1,491	7,000		
		山王グランドビル	33,300	33,300	0	21,283	12,016	20,900		
		有楽町電気ビルディング	8,560	8,300	260	7,693	866	7,200		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	2,940	2,930	10	2,753	186	3,173		
	中央区	共同ビル (茅場町2丁目)	5,000	4,990	10	4,176	823	4,410		
		ビュレックス京橋	7,740	7,880	-140	4,433	3,306	5,250		
		銀座一丁目イーストビル	7,770	7,540	230	6,357	1,412	6,459		
		銀座三和ビル	18,700	18,400	300	17,193	1,506	16,830		
		菱進銀座イーストミラービル	6,520	6,450	70	7,425	-905	7,999		
		晴海フロント	40,100	39,000	1,100	28,077	12,022	31,300		
		晴海センタービル	20,300	19,600	700	22,213	-1,913	26,800		
		赤坂パークビル	76,000	73,900	2,100	59,784	16,215	60,800		
		青山クリスタルビル	8,790	8,380	410	7,072	1,717	7,680		
		クローバー芝公園	4,620	4,620	0	4,533	86	4,500		
	港区	汐留ビルディング	122,000	119,000	3,000	102,420	19,579	106,930		
		芝二丁目大門ビルディング	6,910	6,860	50	5,006	1,903	4,859		
		コスモ金杉橋ビル	3,250	3,170	80	2,506	743	2,808		
		田町フロントビル	6,510	6,510	0	6,242	267	6,210		
		新宿イーストサイドスクエア (既存部分)	33,400	33,700	-300	29,943	3,456	29,760		
		新和ビルディング	7,720	7,290	430	7,788	-68	7,830		
		東京オペラシティビル	35,400	34,500	900	28,124	7,275	31,776		
		TIX TOWER UENO	25,700	25,700	0	19,552	6,147	22,000		
		東五反田1丁目ビル	6,650	6,460	190	4,410	2,239	5,500		
		大崎フロントタワー	16,900	16,600	300	9,111	7,788	12,300		
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,910	5,850	60	4,716	1,193	5,123		
		(仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)	5,500	5,490	10	5,572	-72	5,500		
		代々木1丁目ビル	12,300	12,000	300	6,883	5,416	8,700		
		神宮前テラス	7,050	6,910	140	4,896	2,153	4,885		
		神宮前メディアスクエアビル	10,500	10,500	0	10,700	-200	12,200		
		恵比寿ネオナート	18,400	17,800	600	14,124	4,275	14,612		
		中野区	ハーモニータワー	14,400	14,100	300	9,940	4,459	11,120	
		豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,590	4,500	90	3,384	1,205	3,541	
			池袋二丁目ビルディング	1,830	1,750	80	1,562	267	1,728	
			池袋Y Sビル	5,480	5,190	290	4,091	1,388	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	5,050	5,010	40	4,905	144	5,679	
			さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,480	2,470	10	2,491	-11	2,574
			横浜市	MMパークビル	40,400	39,800	600	31,728	8,671	37,400
		川崎市	クイーンズタワーA	21,900	21,500	400	16,329	5,570	17,200	
			川崎砂子ビルディング	3,160	2,890	270	2,904	255	3,375	
		札幌市	武蔵小杉S T Mビル	4,450	4,360	90	3,814	635	4,000	
			8・3スクエア北ビル	9,150	8,690	460	5,892	3,257	7,100	
仙台市		定禅寺パークビル	1,030	1,020	10	1,003	26	1,000		
		東二番丁スクエア	13,700	13,500	200	8,961	4,738	9,950		
		仙台本町ホンマビルディング	2,610	2,550	60	2,871	-261	3,174		
		A E R	20,000	19,900	100	18,251	1,748	18,640		
金沢市		金沢パークビル	5,580	5,340	240	4,374	1,205	4,580		
		金沢上堤町ビル	3,070	3,020	50	2,679	390	2,780		
名古屋市		錦パークビル	5,240	5,130	110	5,129	110	5,975		
		名古屋広小路プレイス	11,100	10,900	200	8,022	3,077	8,567		
		名古屋広小路ビルディング	12,700	12,700	0	15,481	-2,781	14,533		
		名古屋御園ビル	1,380	1,320	60	1,500	-120	1,865		
京都市		四条烏丸センタービル	5,600	5,410	190	3,940	1,659	4,400		
		梅田スクエアビルディング	16,800	16,800	0	15,655	1,144	15,523		
大阪市		新藤田ビル	19,700	19,200	500	22,013	-2,313	24,000		
		堺筋本町ビル	3,430	3,480	-50	3,673	-243	4,164		
		御堂筋ダイワビル	14,800	14,600	200	13,783	1,016	14,314		
		尼崎市	尼崎フロントビル	10,100	10,100	0	8,712	1,387	9,300	
岡山市		リットシティビル	4,610	4,540	70	3,085	1,524	4,650		
広島市		N H K 広島放送センタービル	3,210	2,920	290	2,949	260	2,770		
福岡市		東晴天神ビルディング	1,430	1,410	20	1,368	61	1,550		
		天神クリスタルビル	3,050	2,880	170	3,961	-911	5,000		
		日之出天神ビルディング	4,280	4,190	90	3,397	882	3,657		
'18/03期中取得・譲渡物件を 除く既存物件		東京23区	790,600	773,350	17,250	621,012	169,587	682,932		
		その他都市	250,010	245,630	4,380	218,883	31,126	237,720		
		68物件合計	1,040,610	1,018,980	21,630	839,896	200,713	920,653		
'18/03期中一部譲渡物件										
東京23区		渋谷区	渋谷クロスタワー (底地) (注)	38,300	-	-	27,186	11,113	26,524	
'18/03期中取得物件										
東京23区		中央区	フロントプレイス日本橋	17,800	-	-	17,697	102	17,560	
		新宿区	新宿イーストサイドスクエア (追加部分)	25,500	-	-	22,798	2,701	25,460	
'18/03期末保有全物件										
東京23区				872,200	-	-	688,694	183,505	752,476	
その他都市				250,010	-	-	218,883	31,126	237,720	
70物件合計			1,122,210	-	-	907,577	214,632	990,197		

\* '17/09期末保有物件のうち、'18/03期中に持分追加取得を行った物件については、「'18/03期中取得物件」として表示('17/09期末鑑定評価額の記載は省略)

(注) 渋谷クロスタワーは2018年7月18日付けで建物を譲渡しているため、'18/03期中一部譲渡物件として記載。'18/03期末鑑定評価額及び簿価は底地のみの数字。

# 含み損益の推移

(百万円)



(1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		'02/03期末	'02/09期末	'03/03期末	'03/09期末	'04/03期末	'04/09期末	'05/03期末	'05/09期末	'06/03期末	'06/09期末	'07/03期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741
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
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
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%
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
1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円	87,472円
1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円
調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円	419,018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
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

		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		'07/09期末	'08/03期末	'08/09期末	'09/03期末	'09/09期末	'10/03期末	'10/09期末	'11/03期末	'11/09期末	'12/03期末	'12/09期末
期末算定価格	A	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230	712,888
簿価	B	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	700,829
含み損益	A-B=C	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	12,058
含み損益率	C/B	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%	1.7%	1.7%
期末発行済投資口数	D	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	1,098,080口	1,098,080口
1口@含み損益	C/D=E	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	10,253円	10,981円
1口@純資産額	F	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	339,565円	339,164円
調整後1口@純資産額	E+F=G	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	349,818円	350,145円
期末投資口価格	H	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	364,500円	393,000円
H/G		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	1.04倍	1.12倍

		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		'13/03期末	'13/09期末	'14/03期末	'14/09期末	'15/03期末	'15/09期末	'16/03期末	'16/09期末	'17/03期末	'17/09期末	'18/03期末
期末算定価格	A	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
簿価	B	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577
含み損益	A-B=C	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710	169,784	191,642	214,632
含み損益率	C/B	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%	21.8%	23.6%
期末発行済投資口数	D	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口@含み損益	C/D=E	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
1口@純資産額	F	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
調整後1口@純資産額	E+F=G	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
期末投資口価格	H	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
H/G		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

\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格('02/03期~'06/03期)又は鑑定評価による鑑定評価額('06/09期~'17/09期)を指す。

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

# '18年3月期末 鑑定評価額の詳細一覧

(百万円)

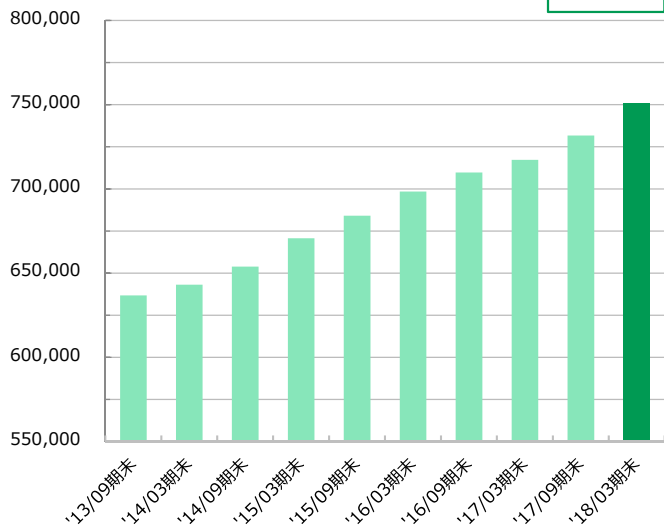
名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		'17年9月期					'18年3月期					増減					
		価格	直接還元法		DCF法		価格	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法	
			還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り
北の丸スクエア	81,555	82,400	3.30%	2,785	3.10%	3.50%	85,000	3.20%	2,789	3.00%	3.40%	2,600	3.2%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
M D 神田ビル	9,520	8,470	3.60%	314	3.40%	3.80%	8,490	3.60%	314	3.40%	3.80%	20	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
神田橋パークビル	4,810	4,740	3.60%	173	3.40%	3.80%	4,700	3.50%	169	3.30%	3.70%	-40	-0.8%	-0.10%	-2.7%	-0.10%	-0.10%
大手町FCN	15,462	19,600	2.90%	584	2.60%	3.00%	20,200	2.80%	584	2.50%	2.90%	600	3.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
二番町ガーデン	14,700	18,300	3.80%	713	3.60%	4.00%	18,800	3.70%	713	3.50%	3.90%	500	2.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
三菱UFJ信託ビル	44,700	53,600	2.80%	1,527	2.50%	2.90%	55,600	2.70%	1,527	2.40%	2.80%	2,000	3.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
ビュレックス麹町	7,000	7,070	3.50%	254	3.30%	3.70%	7,070	3.50%	254	3.30%	3.70%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
山王グランドビル	20,900	33,300	3.60%	1,218	3.30%	3.70%	33,300	3.60%	1,219	3.30%	3.70%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
有楽町電気ビル	7,200	8,300	3.40%	288	3.20%	3.60%	8,560	3.30%	289	3.10%	3.50%	260	3.1%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
小伝馬町ビル	3,173	2,930	4.00%	122	3.80%	4.20%	2,940	4.00%	122	3.80%	4.20%	10	0.3%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
共同(茅場町2丁目)	4,410	4,990	3.70%	190	3.50%	3.90%	5,000	3.70%	190	3.50%	3.90%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
ビュレックス京橋	5,250	7,880	3.40%	274	3.20%	3.60%	7,740	3.40%	271	3.20%	3.60%	-140	-1.8%	0.00%	-1.2%	0.00%	0.00%
銀座一丁目イースト	6,459	7,540	3.50%	272	3.30%	3.70%	7,770	3.40%	272	3.20%	3.60%	230	3.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
銀座三和ビル	16,830	18,400	2.80%	521	2.80%	2.80%	18,700	2.70%	511	2.70%	2.70%	300	1.6%	-0.10%	-1.9%	-0.10%	-0.10%
銀座EMビル	7,999	6,450	3.50%	235	3.30%	3.70%	6,520	3.40%	231	3.20%	3.60%	70	1.1%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
晴海フロント	31,300	39,000	4.10%	1,637	3.80%	4.40%	40,100	4.00%	1,631	3.80%	4.20%	1,100	2.8%	-0.10%	-0.4%	0.00%	-0.20%
晴海センタービル	26,800	19,600	4.10%	834	3.90%	4.30%	20,300	4.00%	844	3.80%	4.20%	700	3.6%	-0.10%	1.3%	-0.10%	-0.10%
赤坂パークビル	60,800	73,900	3.40%	2,568	3.20%	3.60%	76,000	3.30%	2,571	3.10%	3.50%	2,100	2.8%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
青山クリスタル	7,680	8,380	3.40%	292	3.20%	3.60%	8,790	3.30%	298	3.10%	3.50%	410	4.9%	-0.10%	2.2%	-0.10%	-0.10%
クローバー芝公園	4,500	4,620	4.00%	186	3.70%	4.10%	4,620	4.00%	186	3.70%	4.10%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
汐留ビル	106,930	119,000	3.40%	4,160	3.20%	3.60%	122,000	3.30%	4,149	3.10%	3.50%	3,000	2.5%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
芝二丁目大門ビル	4,859	6,860	4.00%	288	3.80%	4.20%	6,910	3.90%	283	3.70%	4.10%	50	0.7%	-0.10%	-1.8%	-0.10%	-0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,170	4.00%	131	3.80%	4.20%	3,250	3.90%	131	3.70%	4.10%	80	2.5%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
田町フロント	6,210	6,510	3.60%	239	3.40%	3.80%	6,510	3.60%	239	3.40%	3.80%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
新宿イースト(既存部分)	29,760	33,700	3.90%	1,313	3.50%	4.00%	33,400	3.90%	1,306	3.50%	4.00%	-300	-0.9%	0.00%	-0.6%	0.00%	0.00%
新和ビル	7,830	7,290	3.70%	277	3.50%	3.90%	7,720	3.60%	287	3.40%	3.80%	430	5.9%	-0.10%	3.5%	-0.10%	-0.10%
オペラシティ	31,776	34,500	3.70%	1,351	3.50%	3.90%	35,400	3.60%	1,349	3.40%	3.80%	900	2.6%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
TI X UENO	22,000	25,700	3.70%	969	3.50%	3.90%	25,700	3.70%	972	3.50%	3.90%	0	0.0%	0.00%	0.3%	0.00%	0.00%
東五反田1丁目ビル	5,500	6,460	3.80%	248	3.50%	3.90%	6,650	3.70%	249	3.40%	3.80%	190	2.9%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
大崎フロントタワー	12,300	16,600	4.10%	932	3.90%	4.30%	16,900	3.90%	932	3.70%	4.10%	300	1.8%	-0.20%	0.0%	-0.20%	-0.20%
大森駅東口ビル	5,123	5,850	4.40%	263	4.20%	4.60%	5,910	4.30%	260	4.10%	4.50%	60	1.0%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%
新宿南口PJ(底地)	5,500	5,490	-	171	3.45%	-	5,500	-	171	3.50%	-	10	0.2%	-	0.0%	0.05%	-
代々木1丁目ビル	8,700	12,000	3.50%	428	3.30%	3.70%	12,300	3.40%	428	3.20%	3.60%	300	2.5%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
神宮前テラス	4,885	6,910	3.70%	262	3.50%	3.90%	7,050	3.60%	261	3.40%	3.80%	140	2.0%	-0.10%	-0.6%	-0.10%	-0.10%
神宮前MSビル	12,200	10,500	3.30%	355	3.10%	3.50%	10,500	3.30%	355	3.10%	3.50%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
恵比寿ネオナート	14,612	17,800	3.50%	648	3.30%	3.70%	18,400	3.40%	646	3.20%	3.60%	600	3.4%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
ハーモニータワー	11,120	14,100	4.00%	585	3.80%	4.20%	14,400	3.90%	585	3.70%	4.10%	300	2.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大塚東池袋ビル	3,541	4,500	4.90%	219	4.60%	5.00%	4,590	4.80%	219	4.50%	4.90%	90	2.0%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
池袋二丁目ビル	1,728	1,750	4.40%	78	4.20%	4.60%	1,830	4.30%	81	4.10%	4.50%	80	4.6%	-0.10%	4.0%	-0.10%	-0.10%
池袋YSビル	4,500	5,190	4.20%	224	4.00%	4.40%	5,480	4.10%	233	3.90%	4.30%	290	5.6%	-0.10%	4.0%	-0.10%	-0.10%
八王子ファースト	5,679	5,010	4.70%	245	4.50%	4.90%	5,050	4.70%	248	4.50%	4.90%	40	0.8%	0.00%	1.1%	0.00%	0.00%
さいたま浦和ビル	2,574	2,470	4.80%	120	4.60%	5.00%	2,480	4.70%	119	4.50%	4.90%	10	0.4%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
MMパークビル	37,400	39,800	4.20%	1,698	4.00%	4.40%	40,400	4.10%	1,696	3.90%	4.30%	600	1.5%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
クイーンズ	17,200	21,500	4.20%	911	3.90%	4.50%	21,900	4.10%	911	3.80%	4.40%	400	1.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
川崎砂子ビル	3,375	2,890	4.70%	135	4.50%	4.90%	3,160	4.60%	147	4.40%	4.80%	270	9.3%	-0.10%	8.3%	-0.10%	-0.10%
武蔵小杉STMビル	4,000	4,360	4.60%	200	4.40%	4.80%	4,450	4.50%	201	4.30%	4.70%	90	2.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
8・3スクエア	7,100	8,690	4.80%	430	4.60%	5.00%	9,150	4.70%	446	4.50%	4.90%	460	5.3%	-0.10%	3.9%	-0.10%	-0.10%
定禅寺パークビル	1,000	1,020	5.50%	57	5.30%	5.70%	1,030	5.40%	57	5.20%	5.60%	10	1.0%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
東二番丁	9,950	13,500	5.00%	659	4.80%	5.20%	13,700	4.90%	662	4.70%	5.10%	200	1.5%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%
仙台ホンマビル	3,174	2,550	5.20%	138	5.00%	5.40%	2,610	5.10%	135	4.90%	5.30%	60	2.4%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%
AER	18,640	19,900	4.10%	841	3.90%	4.30%	20,000	4.10%	843	3.90%	4.30%	100	0.5%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
金沢パークビル	4,580	5,340	5.70%	323	5.50%	5.90%	5,580	5.60%	332	5.40%	5.80%	240	4.5%	-0.10%	2.7%	-0.10%	-0.10%
金沢上堤町ビル	2,780	3,020	5.60%	175	5.40%	5.80%	3,070	5.50%	175	5.30%	5.70%	50	1.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
錦パークビル	5,975	5,130	4.90%	260	4.70%	5.10%	5,240	4.80%	260	4.60%	5.00%	110	2.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
広小路ブレイス	8,567	10,900	4.30%	472	4.10%	4.50%	11,100	4.20%	472	4.00%	4.40%	200	1.8%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
名古屋広小路ビル	14,533	12,700	4.60%	610	4.40%	4.80%	12,700	4.50%	595	4.30%	4.70%	0	0.0%	-0.10%	-2.4%	-0.10%	-0.10%
名古屋御園ビル	1,865	1,320	4.90%	65	4.70%	5.10%	1,380	4.80%	67	4.60%	5.00%	60	4.5%	-0.10%	2.8%	-0.10%	-0.10%
四条烏丸	4,400	5,410	4.90%	267	4.70%	5.10%	5,600	4.80%	271	4.60%	5.00%	190	3.5%	-0.10%	1.4%	-0.10%	-0.10%
梅田スクエア	15,523	16,800	3.80%	663	3.60%	4.00%	16,800	3.70%	650	3.50%	3.90%	0	0.0%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%
新藤田ビル	24,000	19,200	4.30%	858	4.10%	4.50%	19,700	4.20%	859	4.00%	4.40%	500	2.6%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
堺筋本町ビル	4,164	3,480	4.60%	168	4.40%	4.80%	3,430	4.50%	158	4.30%	4.70%	-50	-1.4%	-0.10%	-5.7%	-0.10%	-0.10%
御堂筋ダイヤビル	14,314	14,600	4.00%	596	3.80%	4.20%	14,800	3.90%	617	3.70%	4.10%	200	1.4%	-0.10%	3.4%	-0.10%	-0.10%
尼崎フロント	9,300	10,100	5.40%	549	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	549	5.20%	5.60%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
リットシティ	4,650	4,540	5.60%	254	5.40%	5.80%	4,610	5.50%	255	5.30%	5.70%	70	1.5%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0

# 期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'13年9月期（第24期）末から'18年3月期（第33期）末まで持分の増減なく継続して保有する53物件

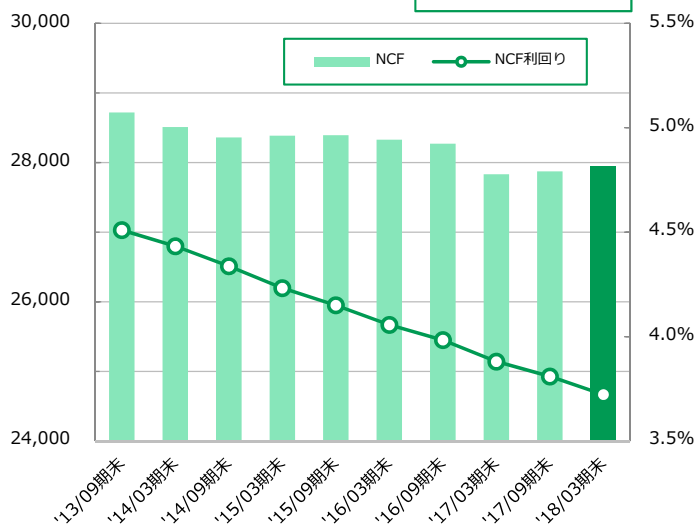
## ポートフォリオ全体

価格



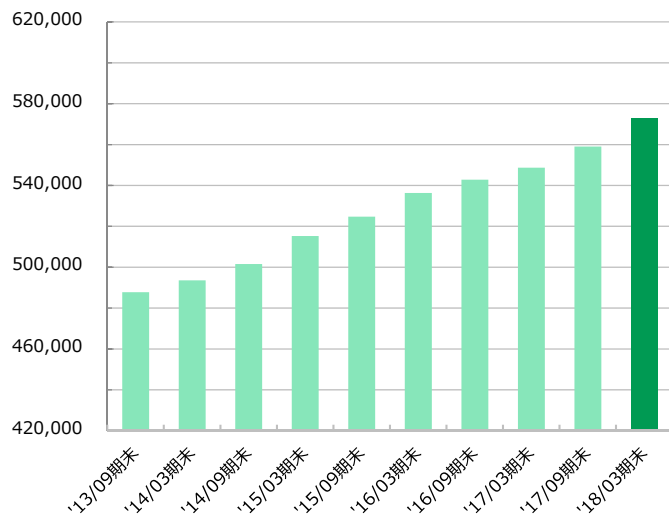
(価格およびNCF：百万円)

NCFとNCF利回り

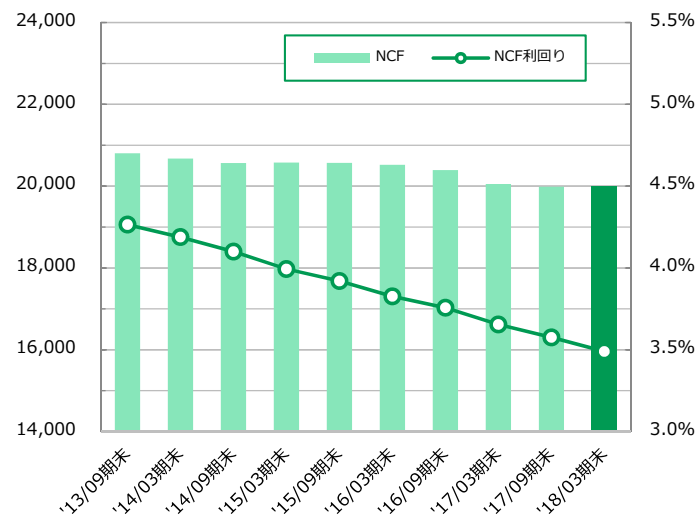


## 東京23区

価格

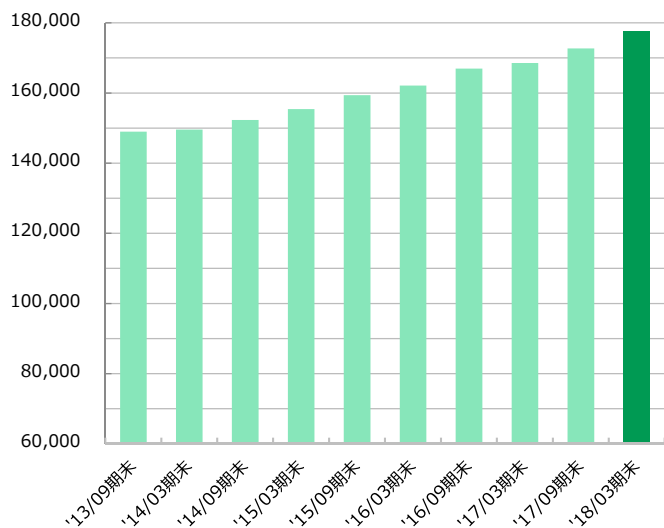


NCFとNCF利回り

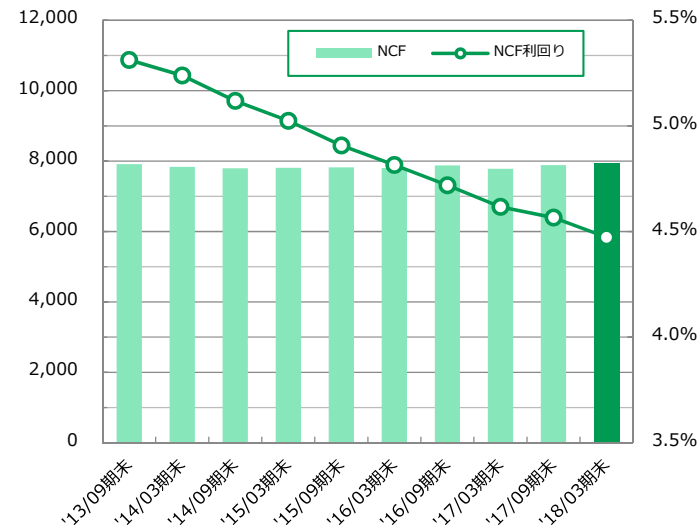


## その他都市

価格



NCFとNCF利回り



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

# '18年3月期 各ビル賃貸事業収支 (決算)

(百万円)

物件名称	損益状況 (2017年10月1日~2018年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	①							② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
			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	1,732	772	140	70	94	2	52	412	-	960	1,373	36	1,336
M D神田ビル	228	84	15	17	20	0	1	28	-	144	173	0	172
神田橋パークビルディング	120	39	1	-	16	0	3	17	-	80	98	6	92
大手町フィナンシャルシティノースタワー	350	179	29	17	44	0	0	86	-	171	257	-	257
二番町ガーデン	479	233	61	22	53	0	5	90	-	246	336	13	322
三菱UFJ信託銀行本店ビル	992	373	52	53	136	1	16	113	0	618	731	40	690
ビュレックス麹町	153	83	-	-	13	0	6	62	-	70	133	2	130
山王グランドビル	951	408	101	52	105	1	68	78	-	542	620	121	499
有楽町電気ビルディング	268	131	33	19	41	0	5	30	-	136	167	38	128
小伝馬町新日本橋ビルディング	116	56	14	8	11	0	4	13	3	60	73	-	73
フロントプレイス日本橋	153	46	9	5	0	0	-	31	-	106	138	-	138
共同ビル (茅場町2丁目)	148	56	11	10	11	0	1	21	-	92	113	4	109
ビュレックス京橋	157	37	-	-	11	0	1	23	-	120	144	2	142
銀座一丁目イーストビル	168	98	18	8	10	0	2	58	-	69	128	0	127
銀座三和ビル	400	135	26	16	65	0	2	23	0	264	288	1	286
菱進銀座イーストミラービル	160	83	14	11	14	0	2	39	-	76	116	10	105
晴海フロント	1,225	642	104	93	76	1	7	358	-	583	941	-	941
晴海センタービル	521	383	83	35	46	0	5	210	-	138	348	12	336
赤坂パークビル	2,193	1,228	220	239	272	4	91	400	-	964	1,365	189	1,176
青山クリスタルビル	271	85	17	10	29	0	8	20	-	185	206	0	205
クローバー芝公園	114	51	9	6	6	0	5	22	-	63	85	0	84
汐留ビルディング	2,385	903	185	123	142	1	38	405	5	1,482	1,888	22	1,865
芝二丁目大門ビルディング	277	147	36	23	38	0	11	36	0	129	166	49	116
コスモ金杉橋ビル	114	46	11	7	13	0	1	13	-	67	81	2	78
田町フロントビル	156	52	11	7	0	0	0	31	-	103	135	-	135
新宿イーストサイドスクエア	863	347	56	56	47	1	0	184	0	516	701	1	700
新和ビルディング	221	101	18	16	19	0	13	32	-	119	152	147	5
東京オペラシティビル	1,565	1,084	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	480	非開示	296	非開示
TIX TOWER UENO	666	372	58	35	38	1	4	234	-	294	529	1	528
東五反田1丁目ビル	182	95	17	17	14	0	3	43	-	86	129	6	123
大崎フロントタワー	707	489	66	40	27	0	5	256	92	217	473	3	470
大森駅東口ビルディング	230	114	28	17	25	0	5	36	-	115	152	4	147
(仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39
代々木1丁目ビル	306	133	23	19	23	0	3	62	-	172	235	3	232
神宮前テラス	165	62	17	8	16	0	4	16	-	102	119	31	87
神宮前メディアスクエアビル	290	147	22	19	47	0	18	39	-	142	182	59	122
渋谷クロスタワー (底地)	1,191	599	98	74	123	2	11	286	1	592	879	69	810
恵比寿ネオナート	471	218	59	22	37	1	8	89	-	252	341	84	257
ハーモニータワー	471	265	142	-	56	1	12	52	-	205	258	-	258
大塚東池袋ビルディング	222	97	23	20	12	0	1	40	-	124	165	3	161
池袋二丁目ビルディング	72	33	9	5	5	0	5	7	-	38	46	3	43
池袋YSビル	191	84	16	16	14	0	5	30	-	107	137	18	119
八王子ファーストスクエア	240	117	50	1	26	0	4	34	-	123	157	2	154
さいたま浦和ビルディング	113	49	13	8	9	0	0	17	-	63	81	-	81
MMパークビル	1,185	699	154	156	78	1	13	294	0	486	781	11	769
クイーンズタワーA	1,011	651	203	95	111	3	28	203	6	360	563	202	361
川崎砂子ビルディング	154	124	22	14	13	0	50	23	-	30	53	0	52
武蔵小杉STMビル	162	64	22	1	11	0	1	27	-	98	125	4	121
8・3スクエア北ビル	326	178	29	52	22	0	2	69	-	148	218	2	215
定禅寺パークビル	65	41	10	7	6	0	4	11	-	24	35	15	20
東二番丁スクエア	609	267	60	48	39	0	12	106	-	342	448	3	445
仙台北町ホンマビルディング	130	68	16	13	15	0	4	17	-	62	79	11	68
AER	663	356	86	57	62	0	0	149	0	306	456	-	456
金沢パークビル	500	355	101	56	64	1	60	71	-	145	216	151	65
金沢上堤町ビル	130	108	17	13	10	0	16	51	-	22	73	-	73
錦パークビル	278	200	54	22	24	0	36	55	6	77	132	21	111
名古屋広小路プレイス	385	209	36	31	33	0	34	72	-	176	248	8	240
名古屋広小路ビルディング	568	417	86	41	60	1	67	159	0	150	310	102	207
名古屋御園ビル	72	55	9	5	6	0	4	29	-	17	47	16	30
四条烏丸センタービル	183	116	28	13	11	0	3	59	-	67	126	5	120
梅田スクエアビルディング	463	260	47	32	46	0	53	79	-	203	283	227	55
新藤田ビル	696	524	87	80	75	1	42	236	-	171	408	124	283
堺筋本町ビル	227	140	42	26	35	0	7	27	0	86	114	2	112
御堂筋ダイヤビル	540	287	63	39	73	1	28	81	-	252	333	347	-13
尼崎フロントビル	442	228	66	27	26	0	5	102	-	213	316	12	303
リットシティビル	255	145	28	19	19	1	10	65	-	110	176	-	176
NHK広島放送センタービル	263	202	50	23	23	0	30	48	24	60	109	38	71
東晴天神ビルディング	83	39	11	7	7	0	1	10	-	43	54	5	48
天神クリスタルビル	157	129	22	17	18	0	8	61	-	27	88	27	61
日之出天神ビルディング	178	78	21	17	14	0	4	20	-	99	120	16	104
合計	31,816	16,749	3,623	2,388	2,916	55	1,093	6,499	172	15,066	21,566	2,652	18,913

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

\* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。

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



# '18年3月期 その他のポートフォリオ情報

( '18年3月期末現在 )

地域区分	名称	建物延床面積 (m <sup>2</sup> ) (1棟全体の面積)	取得日	追加取得日	建物 所有割合	不動産管理会社		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	57,279.20	'06/02/24	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		MD神田ビル	8,185.11	'02/05/31	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		神田橋パークビル	9,370.25	'02/08/15	-	56.76%	三菱地所	
		大手町F C N	239,769.07	'14/03/31	-	3.3852192%	N T T 都市開発ビルサービス	
		二番町ガーデン	57,031.06	'05/04/01	-	31.345%	第一ビルディング	
		三菱UFJ信託ビル	108,171.67	'07/03/28	-	19.38402%	三菱地所	
		ビュレックス麹町	6,526.64	'05/07/29	-	100.0%	スペースデザイン	
		山王グランドビル	33,875.95	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	'03/08/01	-	10.78%	有電ビル管理	
		小伝馬町ビル	5,822.88	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
	中央区	F P 日本橋	11,672.55	'18/01/19	-	100.0%	三菱地所	
		共同(茅場町2丁目)	5,505.80	'11/03/01	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		ビュレックス京橋	5,470.54	'02/07/22	-	100.0%	スペースデザイン	
		銀座一丁目イースト	4,976.85	'15/03/02	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座三和ビル	8,851.00	'05/03/10	-	70.95%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座EMビル	5,751.68	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		晴海フロント	45,458.90	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所	
		晴海センタービル	26,447.27	'07/12/18	-	100.0%	三菱地所	
		港区	赤坂パークビル	97,489.16	'11/11/15	-	100.0%	三菱地所
			青山クリスタル	8,094.36	'03/03/14	-	100.0%	ザイマックスアルファ
	クローバー芝公園		3,496.01	'15/01/20	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	汐留ビル		115,930.83	'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01 '17/03/30 '17/09/01	55.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	芝二丁目大門ビル		16,235.10	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
	コスモ金杉橋ビル		5,420.93	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
	田町フロント		5,747.80	'17/03/30	-	100.0%	三菱地所	
	新宿区	新宿イースト	167,245.46	'14/10/01	'17/01/25 '18/03/30	31.0%	三菱地所	
		新和ビル	8,291.69	'04/09/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		オペラシティ	232,996.81	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	東京オペラシティビル	
	台東区	T I X U E N O	23,727.48	'12/06/15	-	94.040229%	三菱地所プロパティマネジメント	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	'04/11/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		大崎フロントタワー	23,673.92	'11/02/01	-	100.0%	三菱地所	
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	'04/04/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		神宮前テラス	4,359.20	'02/11/22	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
		神宮前MSビル	9,420.42	'03/10/09	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		恵比寿ネオナート	36,598.38	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	三菱地所プロパティマネジメント	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	三菱地所プロパティマネジメント	
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋YSビル	7,464.64	'04/08/02	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	相互住宅	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	第一ビルディング
	横浜市	MMパークビル	49,037.51	'08/03/24	-	100.0%	三菱地所	
		クイーンズ	498,282.77	'14/01/31	-	11.11481%	三菱地所	
	川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		武蔵小杉STMビル	22,839.61	'08/03/25	-	34.32%	相互住宅	
	札幌市	8・3スクエア	16,096.97	'07/06/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	'05/01/31	-	50.0%	三菱地所		
	東二番丁	27,680.45	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	仙台ホナムビル	8,247.50	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング		
	A E R	73,186.57	'15/09/01	-	55.35443%	三菱地所プロパティマネジメント		
金沢市	金沢パークビル	43,481.20	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	三菱地所		
	金沢上堤町ビル	9,619.96	'16/10/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
名古屋市	錦パークビル	25,091.91	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01	71.74301%	三菱地所		
	広小路ブレイス	15,947.29	'13/07/31	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	名古屋広小路ビル	33,377.73	'01/09/10	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	名古屋御園ビル	5,348.00	'03/08/08	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
京都市	四条烏丸	9,185.98	'13/09/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	梅田スクエア	18,673.28	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	新藤田ビル	45,411.31	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	堺筋本町ビル	17,145.59	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング		
	御堂筋ダイワビル	31,213.27	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング		
尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
岡山市	リットシティ	52,653.19	'06/02/01	-	27.7488%	大成有楽不動産		
広島市	N H K 広島ビル	35,217.28	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	三菱地所		
福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング		
	天神クリスタル	10,432.04	'05/06/01	-	100.0%	第一ビルディング		
	日之出天神ビル	12,527.07	'01/09/10	-	74.4844%	東京海上日動ファシリティーズ		

\*不動産管理会社については、事務所部分PM業務委託先を記載。



# ポータルサイトの施工/設計会社及びPML値等

## 東京23区

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

## その他都市

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

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

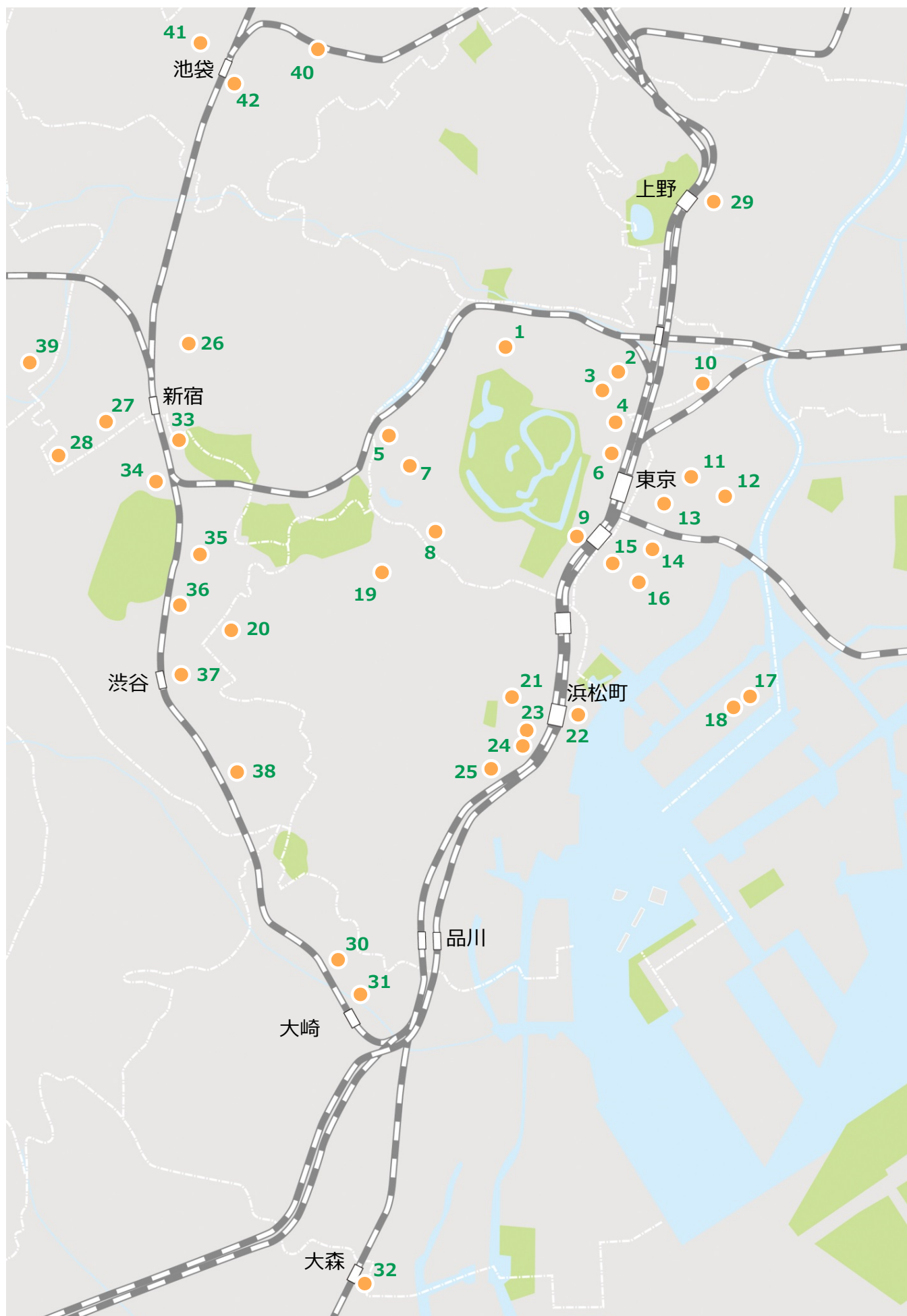
ポートフォリオPML値

1.7%

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

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

## 東京23区



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



二番町ガーデン



銀座三和ビル

## 東京23区以外(首都圏・地方)

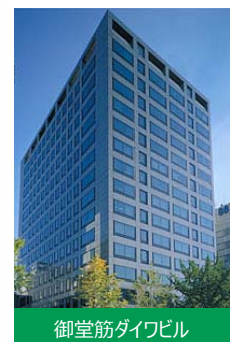
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア   | 18 四条烏丸センタービル    |
| 2 さいたま浦和ビルディング   | 19 梅田スクエアビルディング  |
| 3 MMパークビル        | 20 新藤田ビル         |
| 4 クイーンズタワーA      | 21 堺筋本町ビル        |
| 5 川崎砂子ビルディング     | 22 御堂筋ダイワビル      |
| 6 武蔵小杉STMビル     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



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルヂング



御堂筋ダイワビル



# ポर्टフォリオのエリア・規模による分類

## エリア別・ビル別フロア規模

青字は今期取得物件

(’18年3月期末現在)

	東京23区			その他都市		
	都心5区 32棟 6,546億円 68.3%	都心5区以外 8棟 658億円 6.9%	東京23区除く首都圏 6棟 702億円 7.3%	大阪・京都・神戸 5棟 624億円 6.5%	名古屋 4棟 309億円 3.2%	その他 13棟 741億円 7.7%
450坪以上 18棟 取得価格 5,772億円 60.2%	新宿イースト (1,789坪)		MMパーク (828坪)			金沢パーク (625坪)
	二番町ガーデン (1,117坪)		武蔵小杉STM (619坪)			リットシティ (550坪)
	汐留 (1,059坪)		クイーンズ (476坪)			尼崎フロント (517坪)
	大手町FCN (709坪)					東二番丁 (468坪)
	晴海フロント (693坪)					
	山王ランド (666坪)					
	オペラシティ (653坪)					
晴海センター (648坪)						
赤坂パーク (617坪)						
北の丸スクエア (568坪)						
三菱UFJ信託 (537坪)						
300~450坪 14棟 取得価格 1,676億円 17.5%	有楽町電気 (398坪)	ハーモニータワー (413坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪)	広小路プレイス (421坪)	8・3スクエア (373坪)
	恵比寿ネオナート (373坪)	大崎フロントタワー (368坪)		御堂筋ダイヤ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	AER (302坪)
	芝二丁目大門 (352坪)	TIXUENO (329坪)				NHK広島 (301坪)
200~300坪 13棟 取得価格 785億円 8.2%	FP日本橋 (275坪)	大塚東池袋 (273坪)		堺筋本町 (284坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)
	代々木1丁目 (230坪)	池袋YS (251坪)		四条烏丸 (264坪)		金沢上堤町 (209坪)
	新和 (227坪)	大森駅東口 (218坪)				
	神田橋パーク (212坪)	東五反田1丁目 (201坪)				
150~200坪 15棟 取得価格 855億円 8.9%	銀座三和 (198坪)		川崎砂子 (197坪)	梅田スクエア (185坪)	名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪)
	MD神田 (198坪)		さいたま浦和 (189坪)			仙台ホンマ (179坪)
	共同 (茅場町2丁目) (181坪)					東晴天神 (167坪)
	ビュレックス京橋 (176坪)					
	銀座EM (173坪)					
	銀座一丁目イースト (160坪)					
	コスモ金杉橋 (160坪)					
	小伝馬町 (150坪)					
100~150坪 6棟 取得価格 429億円 4.5%	神宮前MS (146坪)					天神クリスタル (112坪)
	田町フロント (141坪)					
	ビュレックス麹町 (132坪)					
	青山クリスタル (117坪)					
	神宮前テラス (117坪)					
~100坪 2棟 取得価格 62億円 0.6%	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)				

基準階1フロア規模

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

# ポ<sup>o</sup>ートフォリオの築年数・立地による分類

## 築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件

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

(’18年3月期末現在)

	所要時間							
	東京23区				その他都市			
	徒歩1分以内 17棟 3,461億円 36.1%	1～5分以内 17棟 2,944億円 30.7%	5～10分以内 6棟 798億円 8.3%	10分～	徒歩1分以内 13棟 1,207億円 12.6%	1～5分以内 13棟 1,126億円 11.8%	5～10分以内 1棟 15億円 0.2%	10分～ 1棟 27億円 0.3%
築年数	～10年 11棟 1,806億円 18.9%	F P日本橋 大手町 F C N 新宿イースト	田町フロント T I X U E N O 銀座一丁目イースト	晴海フロント		四条烏丸 東二番丁	尼崎フロント	金沢上堤町
	10～20年 16棟 3,836億円 40.0%	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱U F J 信託	汐留 クローバー芝公園 大崎フロントタワー 東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座 E M	晴海センター		MMパーク 8・3スクエア リットシティ	広小路プレイス	
	20～30年 32棟 3,097億円 32.3%	M D 神田 ハーモニータワー オペラシティ 恵比寿ネオナート 小伝馬町 共同（茅場町2丁目） 池袋二丁目 大森駅東口	神宮前 M S 神田橋パーク 赤坂パーク	コスモ金杉橋 池袋 Y S 新和		クイーンズ 八王子ファースト 錦パーク NHK広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉 S T M	A E R 梅田スクエア 新藤田 天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和	東晴天神
	30年～ 9棟 840億円 8.8%	銀座三和 有楽町電気 山王ランド	大塚東池袋 芝二丁目大門 青山クリスタル	神宮前テラス			日之出天神 名古屋広小路	

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約19%。
- 取得価格ベースで全体の約91%が、最寄駅から徒歩5分圏内に立地。