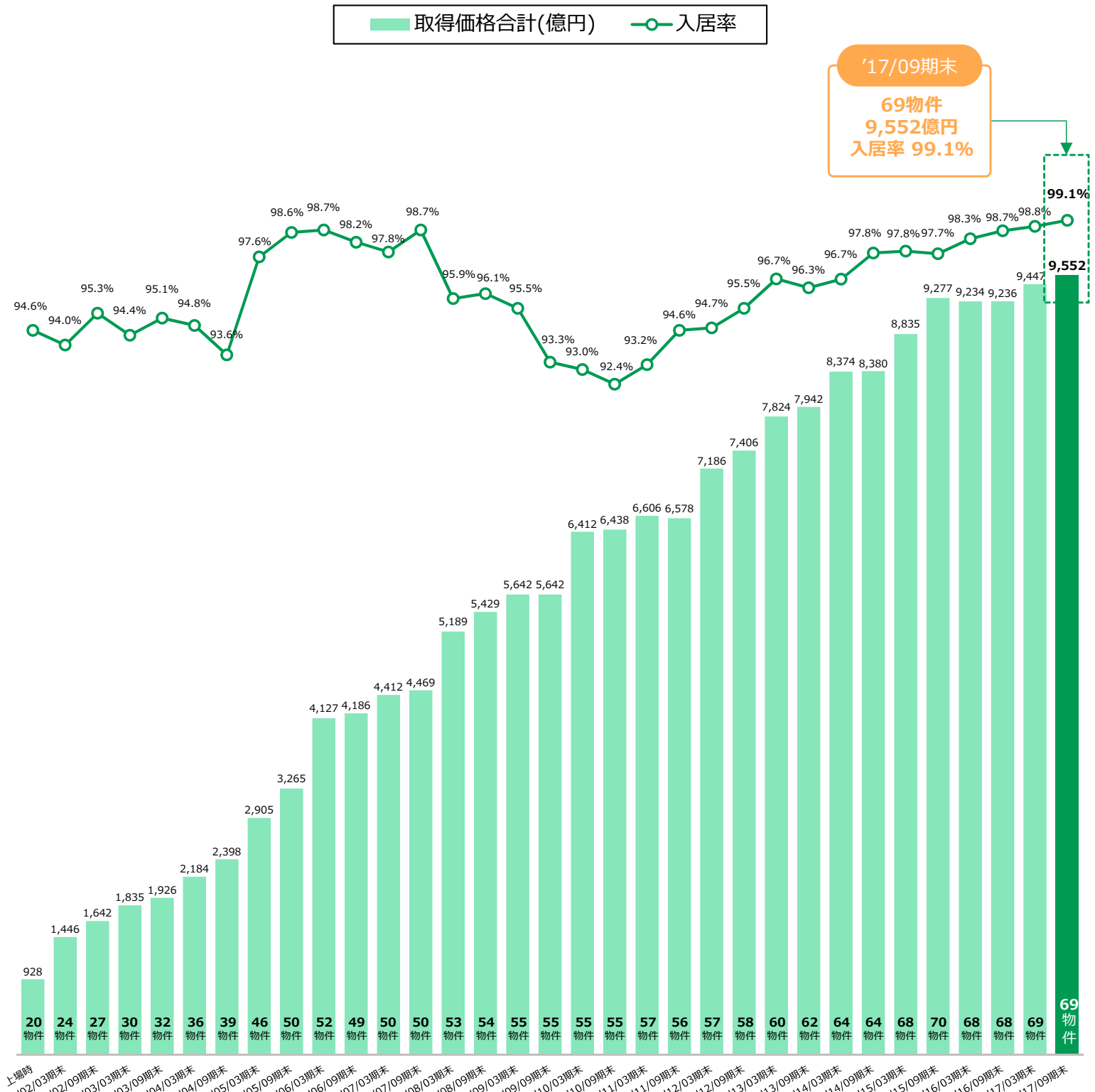


5

ポートフォリオ情報

資産規模 と 入居率 の推移



* 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。
 * (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は2013年8月23日付けにて建物を売却し底地のみの所有となっているため、売却以降は入居率の算定から除いている。

2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、
 9,500億円 (取得価格ベース) を超えるポートフォリオを構築

物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時（2001年9月末）
20物件

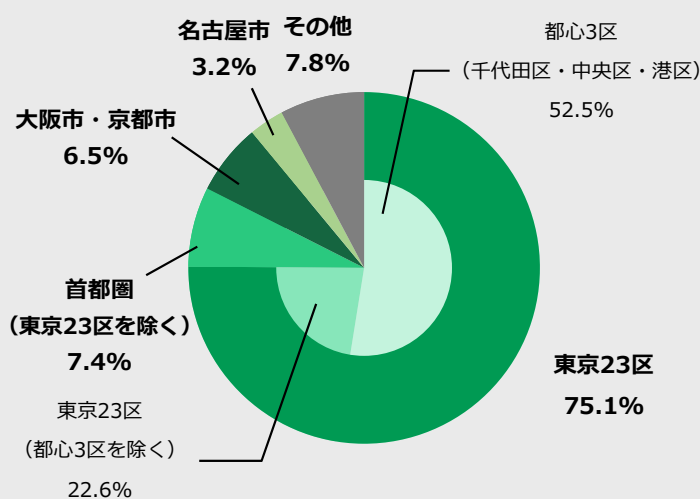
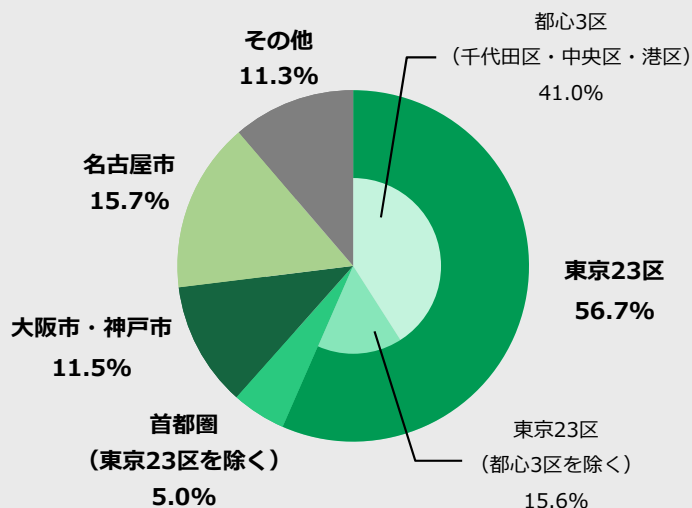
16年後

'17年9月期末
69物件

地域分散の状況

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：955,253百万円



* 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。

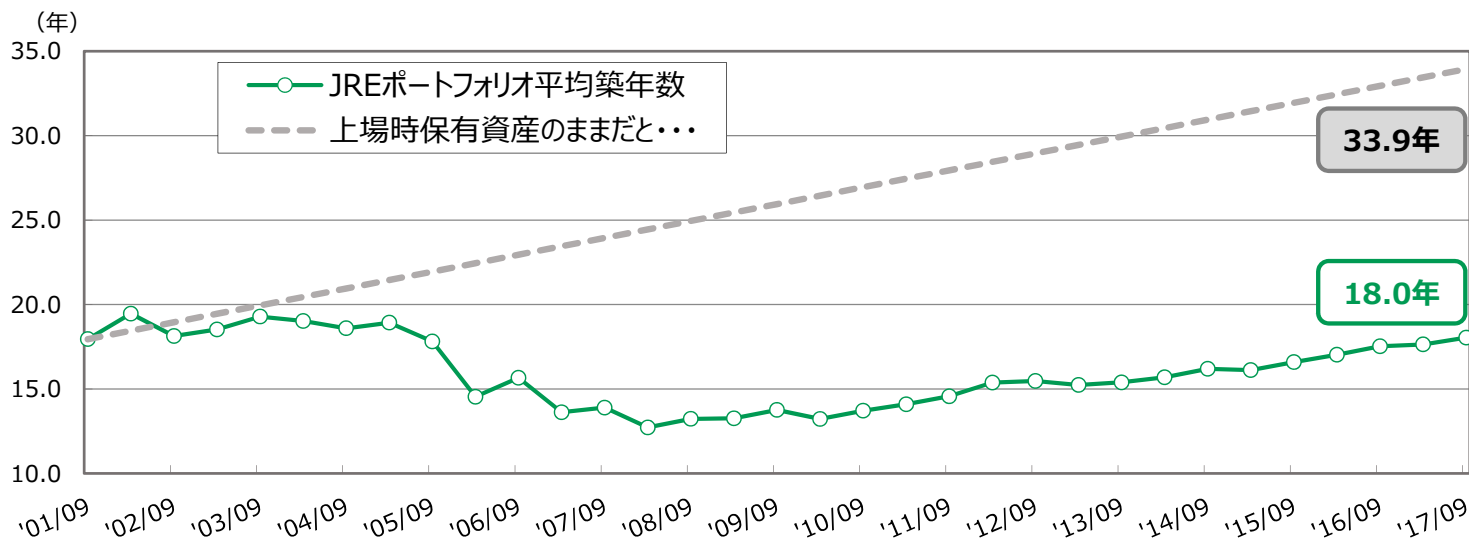
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

平均築年数の推移

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：18.0年

* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均
* (仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)は除いている



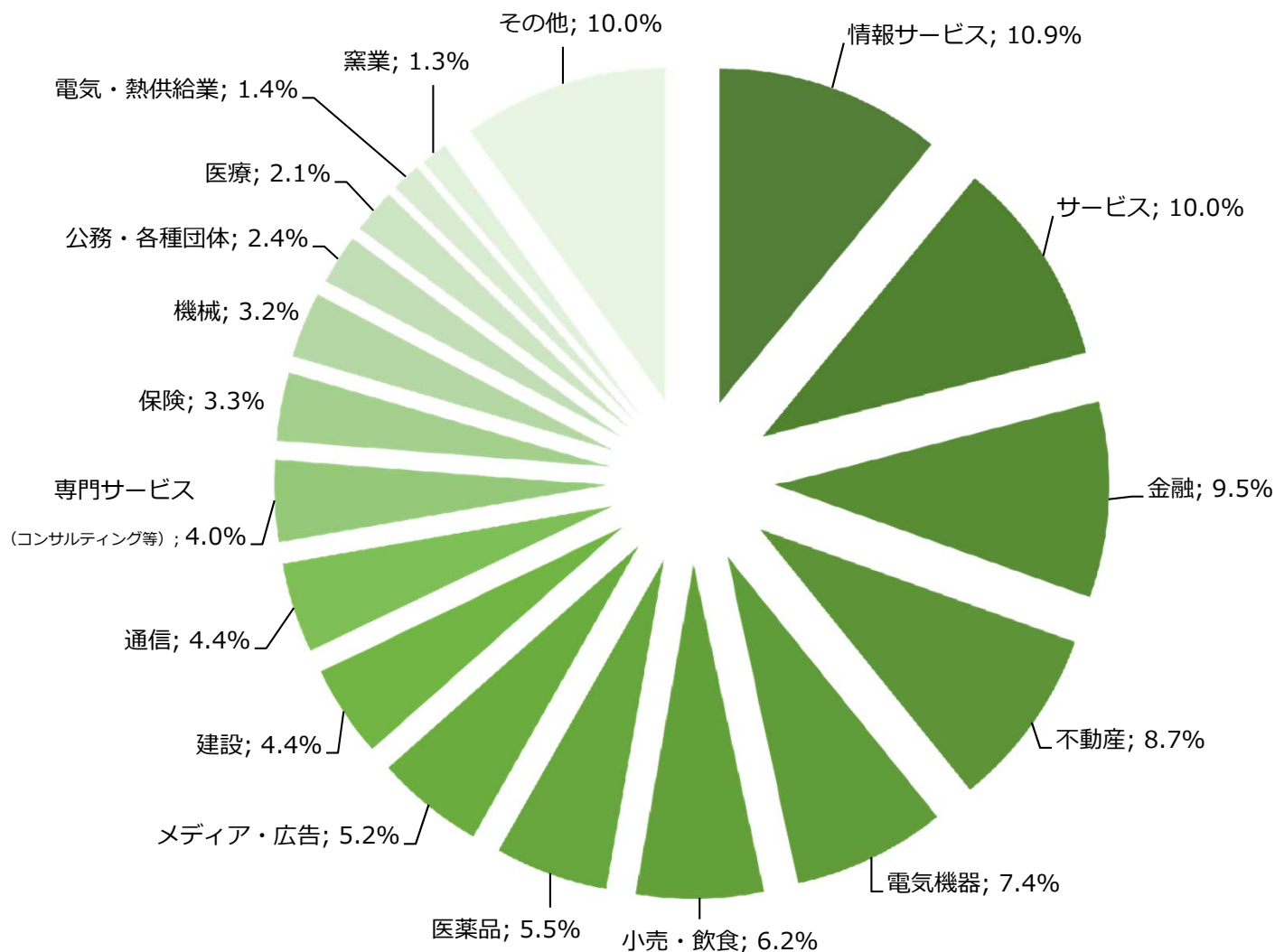
上場後約16年経過しているにもかかわらず、上場時の平均築年数を維持

テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

'17年9月期末現在68物件 賃貸面積ベース

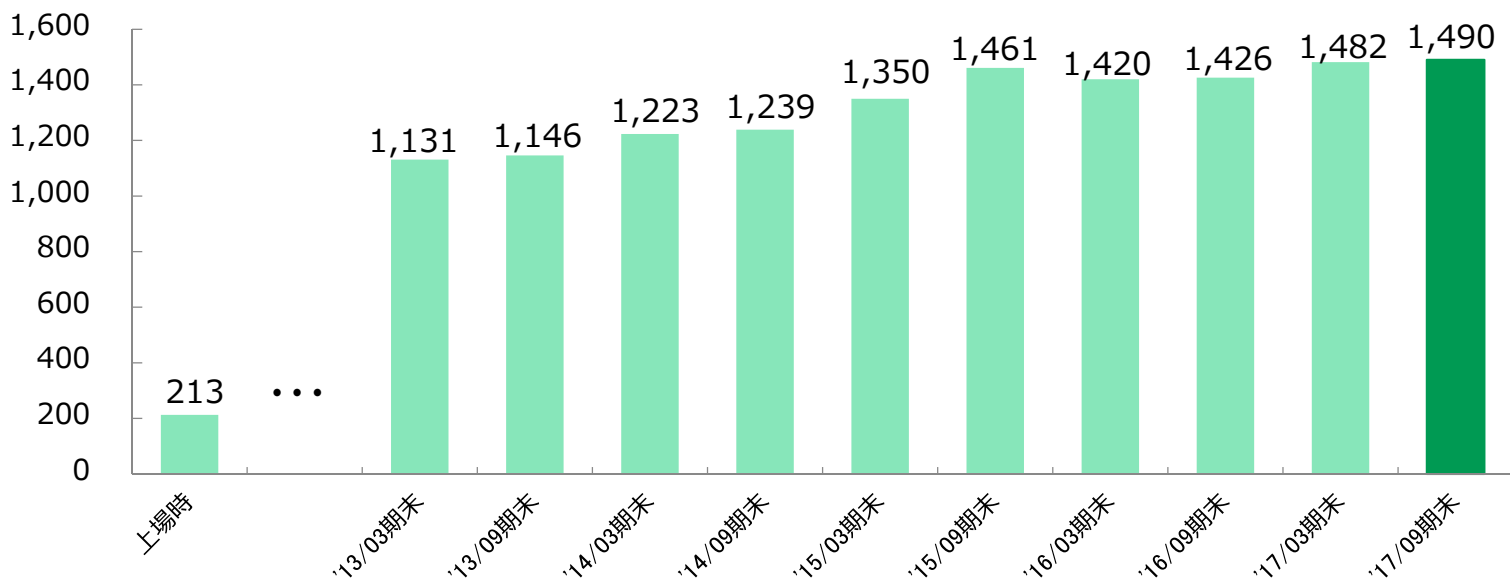
(仮称) 新宿南口プロジェクト(底地) は除いている



テナント数の推移

延べテナント数

* 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

'17年9月期末現在68物件 賃貸面積ベース

* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

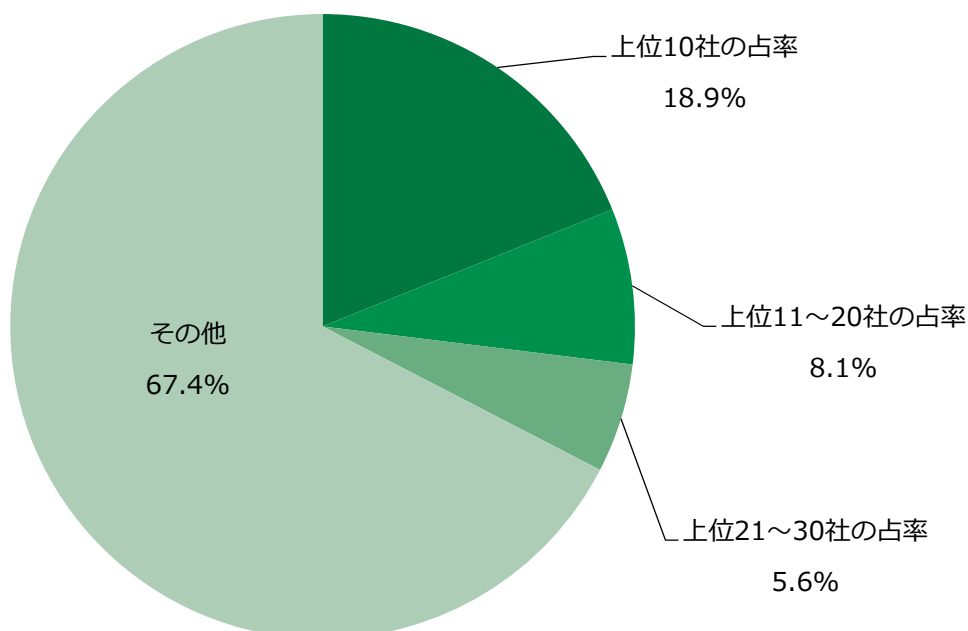
'17/09期末					'17/03期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.1%	1	33,912	0
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.7%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,849	2.6%	3	21,849	0
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	16,243	2.0%	4	14,766	+1,476
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	13,403	1.6%	5	12,831	+572
6	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	6	10,598	0
7	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,246	1.2%	7	10,483	-236
8	TOTO (株)	汐留ビル 他1物件	9,694	1.2%	10	9,138	+556
9	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズタワーA	9,536	1.1%	8	9,536	0
10	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.1%	9	9,316	0
11	A社		8,774	1.1%	11	8,774	0
12	B社		8,567	1.0%	12	8,567	0
13	C社		6,880	0.8%	17	6,255	+625
14	D社		6,493	0.8%	15	6,493	0
15	E社		6,427	0.8%	22	5,371	+1,056

(注) テナントの要望により非開示。

全賃貸面積に占める大口テナントの割合

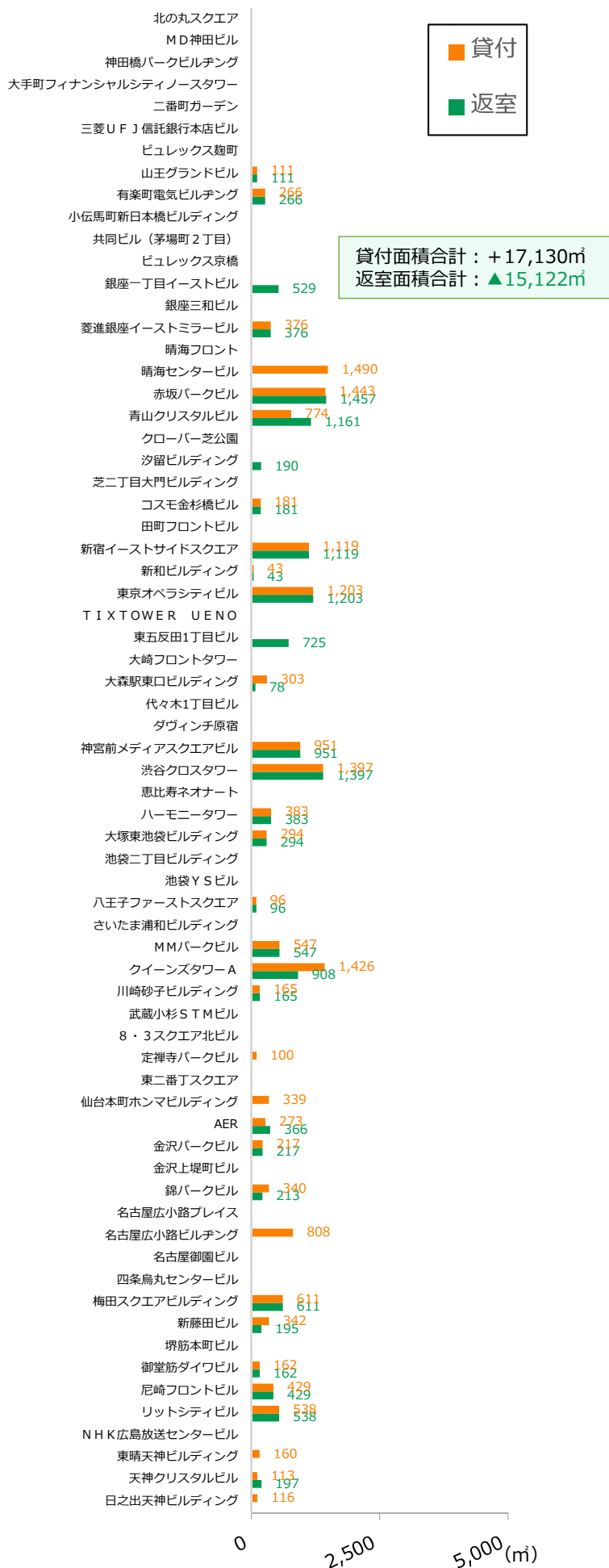
'17年9月期末現在68物件 賃貸面積ベース

* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている



ビル別テナント貸付・返室状況

'17年9月期中の貸付・返室（今期）



'17年3月期中の貸付・返室（前期）



'17年9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	'17/09期末 (実績)							'18/03期末 (予想)						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'17/09	'17/03比	'17/09	'17/03比				'18/03	'17/09比	'18/03	'17/09比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	25,678	0		100.0%	
		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UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王グランドビル	20,665	20,571	93		99.5%		41	20,615	19,980	634	540	96.9%	-2.6%
	中央区	有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		12	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%	
		共同(茅場町2丁目)	4,464	4,464	0		100.0%		10	4,464	4,464	0		100.0%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	3,984	529	529	88.3%	-11.7%	7	4,513	4,513	0	-529	100.0%	11.7%
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,326	0		100.0%	
		銀座EMビル	4,255	4,255	0		100.0%		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%	
	港区	晴海センタービル	20,812	18,018	2,793	-1,490	86.6%	7.2%	10	20,812	20,812	0	-2,793	100.0%	13.4%
		赤坂パークビル	44,999	44,999	0		100.0%		29	44,999	44,999	0		100.0%	
		青山クリスタル	4,898	4,511	387	387	92.1%	-7.9%	7	4,898	4,898	0	-387	100.0%	7.9%
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		8	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	44,004	209	209	99.5%	-0.5%	36	44,213	43,748	465	255	98.9%	-0.6%
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,606	0		100.0%		24	9,606	9,606	0		100.0%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%		8	4,062	4,062	0		100.0%	
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		8	3,792	3,792	0		100.0%	
	新宿区	新宿イースト	20,573	20,573	0		100.0%		41	20,573	20,573	0		100.0%	
		新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		14	5,997	5,997	0		100.0%	
		オペラシティ	34,945	34,817	127	-80	99.6%	0.2%	102	34,951	34,824	127		99.6%	
	台東区	T I X U E N O	15,020	14,593	427		97.2%		17	15,020	15,020	0	-427	100.0%	2.8%
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	4,479	725	725	86.1%	-13.9%	4	5,205	5,205	0	-725	100.0%	13.9%
		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	-224	100.0%	2.9%	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%		8	7,745	7,745	0		100.0%		
	ダウインチ原宿	3,147	3,147	0		100.0%		4	3,147	2,373	773	773	75.4%	-24.6%	
	神宮前MSビル	5,558	5,558	0		100.0%		5	5,558	5,558	0		100.0%		
	渋谷クロスタワー	29,797	29,797	0		100.0%		53	29,797	29,748	49	49	99.8%	-0.2%	
	恵比寿ネオナート	8,700	8,679	20		99.8%		6	8,700	8,679	20		99.8%		
中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		22	14,340	14,340	0		100.0%		
豊島区	大塚東池袋ビル	7,224	7,224	0		100.0%		6	7,224	6,617	606	606	91.6%	-8.4%	
	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%		
	池袋YS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%		50	10,068	10,068	0		100.0%	
	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	36,987	1,438		96.3%		30	38,426	34,251	4,174	2,735	89.1%	-7.2%
		クイーンズ	26,669	26,457	211	-518	99.2%	1.9%	50	26,669	26,512	157	-54	99.4%	0.2%
	川崎市	川崎砂子ビル	6,831	6,831	0		100.0%		14	6,831	6,831	0		100.0%	
		武蔵小杉STMビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		9	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,518	0	-100	100.0%	4.0%	17	2,518	2,518	0		100.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		23	20,526	20,390	136	136	99.3%	-0.7%
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0	-339	100.0%	5.4%	27	6,234	5,640	594	594	90.5%	-9.5%
	金沢市	A E R	23,612	23,429	183	92	99.2%	-0.4%	64	23,612	23,519	92	-90	99.6%	0.4%
		金沢パークビル	20,942	20,942	0		100.0%		82	20,942	20,545	396	396	98.1%	-1.9%
	名古屋市	金沢上堤町ビル	7,206	7,044	162		97.7%		26	7,206	7,044	162		97.7%	
		錦パークビル	10,338	10,315	23	-126	99.8%	1.2%	62	10,338	10,244	93	70	99.1%	-0.7%
		広小路ブレイス	13,200	13,200	0		100.0%		27	13,200	13,200	0		100.0%	
		名古屋広小路ビル	21,427	21,256	171	-808	99.2%	3.8%	38	21,427	21,043	383	212	98.2%	-1.0%
	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%	
		四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		11	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	10,370	0		100.0%	
		新藤田ビル	28,403	28,403	0	-146	100.0%	0.5%	51	28,403	28,246	156	156	99.4%	-0.6%
		堺筋本町ビル	11,520	11,520	0		100.0%		22	11,520	11,281	238	238	97.9%	-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%		30	15,500	15,219	280	280	98.2%	-1.8%
	岡山市	リットシティ	9,965	9,965	0		100.0%		37	9,965	9,805	160	160	98.4%	-1.6%
	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	-160	100.0%	4.0%	24	3,995	3,920	75	75	98.1%	-1.9%
		天神クリスタル	5,964	5,880	83	83	98.6%	-1.4%	30	5,964	5,911	53	-30	99.1%	0.5%
日之出天神ビル		5,944	5,944	0	-75	100.0%	1.3%	2	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区		476,817	471,502	5,314	56	98.9%		608	476,773	474,096	2,676	-2,638	99.4%	0.5%	
その他都市		362,217	359,943	2,274	-2,099	99.4%	0.6%	882	362,217	355,061	7,156	4,882	98.0%	-1.4%	
ポートフォリオ全体		839,035	831,446	7,589	-2,042	99.1%	0.3%	1,490	838,991	829,158	9,833	2,244	98.8%	-0.3%	

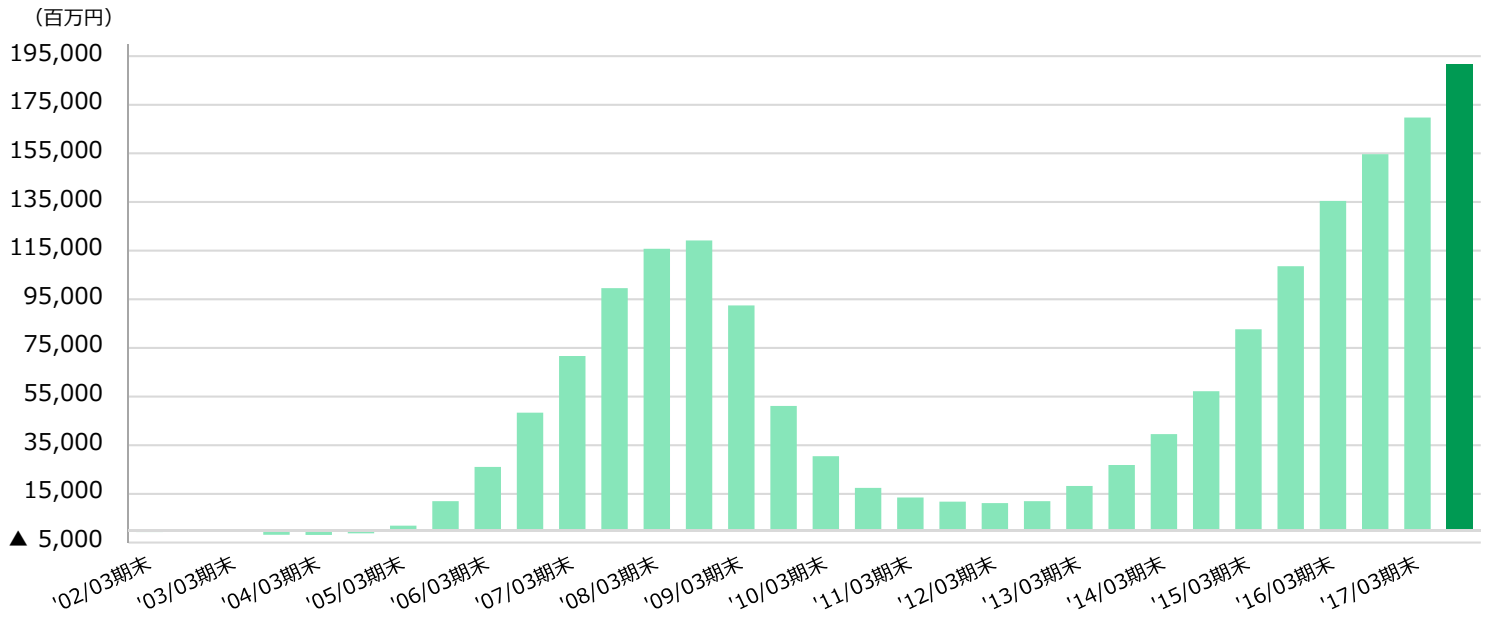
*上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2017年9月期末(第32期末)時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 97.7%、赤坂パークビル 10,780㎡ 93.6%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 80.5%。
*テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

物件鑑定価格データ

(百万円)

地域区分	名称	'17/09期末 鑑定評価額 (第32期末)	'17/03期末 鑑定評価額 (第31期末)	差額	'17/09期末 簿価 (第32期末)	'17/09期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	82,400	80,100	2,300	72,402	9,997	81,555	
		M D 神田ビル	8,470	8,460	10	8,734	-264	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,740	4,610	130	4,481	258	4,810	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	19,600	18,900	700	15,109	4,490	15,462	
		二番町ガーデン	18,300	17,900	400	12,481	5,818	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	53,600	51,800	1,800	28,901	24,698	44,700	
		ビュレックス麹町	7,070	6,880	190	5,638	1,431	7,000	
		山王ランドビル	33,300	33,300	0	21,240	12,059	20,900	
		有楽町電気ビルディング	8,300	8,080	220	7,685	614	7,200	
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,930	2,920	10	2,766	163	3,173
	共同ビル (茅場町2丁目)		4,990	4,990	0	4,193	796	4,410	
	ビュレックス京橋		7,880	7,660	220	4,454	3,425	5,250	
	銀座一丁目イーストビル		7,540	7,360	180	6,415	1,124	6,459	
	銀座三和ビル		18,400	18,400	0	17,215	1,184	16,830	
	菱進銀座イーストミラービル		6,450	6,260	190	7,454	-1,004	7,999	
	晴海フロント		39,000	40,900	-1,900	28,436	10,563	31,300	
	晴海センタービル		19,600	19,600	0	22,412	-2,812	26,800	
	港区		赤坂パークビル	73,900	71,300	2,600	59,995	13,904	60,800
			青山クリスタルビル	8,380	8,120	260	7,092	1,287	7,680
		クローバー芝公園	4,620	4,610	10	4,554	65	4,500	
		汐留ビルディング (既存部分)	108,200	108,000	200	93,457	14,742	96,400	
		芝二丁目大門ビルディング	6,860	6,670	190	4,992	1,867	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,170	3,170	0	2,517	652	2,808	
		田町フロントビル	6,510	6,330	180	6,274	235	6,210	
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	33,700	32,800	900	27,310	6,389	29,760	
		新和ビルディング	7,290	7,040	250	7,674	-384	7,830	
		東京オペラシティビル	34,500	33,700	800	28,091	6,408	31,776	
	台東区	T I X T O W E R U E N O	25,700	25,000	700	19,785	5,914	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460	6,140	320	4,446	2,013	5,500	
		大崎フロントタワー	16,600	16,600	0	9,360	7,239	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,850	5,700	150	4,748	1,101	5,123	
	渋谷区	(仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)	5,490	5,490	0	5,572	-82	5,500	
		代々木1丁目ビル	12,000	11,600	400	6,942	5,057	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,910	7,100	-190	4,881	2,028	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,500	10,100	400	10,680	-180	12,200	
		渋谷クロスタワー	50,500	52,700	-2,200	37,166	13,333	34,600	
		恵比寿ネオナート	17,800	16,900	900	14,129	3,670	14,612	
	中野区	ハーモニータワー	14,100	14,000	100	9,992	4,107	11,120	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,500	4,530	-30	3,421	1,078	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,750	1,700	50	1,566	183	1,728	
		池袋Y Sビル	5,190	5,100	90	4,103	1,086	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	5,010	4,900	110	4,937	72	5,679
			さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,470	2,480	-10	2,509	-39
		横浜市	MMパークビル	39,800	39,800	0	32,011	7,788	37,400
			クイーンズタワーA	21,500	20,600	900	16,330	5,169	17,200
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,890	2,680	210	2,927	-37	3,375
			武蔵小杉S T Mビル	4,360	4,260	100	3,837	522	4,000
札幌市		8・3スクエア北ビル	8,690	7,940	750	5,959	2,730	7,100	
仙台市		定禅寺パークビル	1,020	999	21	999	20	1,000	
		東二番丁スクエア	13,500	13,500	0	9,063	4,436	9,950	
		仙台本町ボンマビルディング	2,550	2,430	120	2,877	-327	3,174	
		A E R	19,900	19,400	500	18,400	1,499	18,640	
金沢市		金沢パークビル	5,340	4,880	460	4,294	1,045	4,580	
		金沢上堤町ビル	3,020	3,000	20	2,731	288	2,780	
名古屋市		錦パークビル	5,130	5,040	90	5,163	-33	5,975	
		名古屋広小路プレイス	10,900	10,700	200	8,086	2,813	8,567	
		名古屋広小路ビルディング	12,700	12,700	0	15,538	-2,838	14,533	
		名古屋御園ビル	1,320	1,280	40	1,513	-193	1,865	
京都市		四条烏丸センタービル	5,410	5,080	330	3,994	1,415	4,400	
大阪市		梅田スクエアビルディング	16,800	16,400	400	15,507	1,292	15,523	
		新藤田ビル	19,200	18,900	300	22,125	-2,925	24,000	
		堺筋本町ビル	3,480	3,390	90	3,698	-218	4,164	
		御堂筋ダイワビル	14,600	14,300	300	13,516	1,083	14,314	
尼崎市		尼崎フロントビル	10,100	9,890	210	8,802	1,297	9,300	
岡山市		リットシティビル	4,540	4,430	110	3,151	1,388	4,650	
広島市		N H K 広島放送センタービル	2,920	2,870	50	2,959	-39	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,410	1,360	50	1,373	36	1,550	
		天神クリスタルビル	2,880	2,700	180	3,995	-1,115	5,000	
		日之出天神ビルディング	4,190	3,890	300	3,401	788	3,657	
'17/09期中取得物件を除く 既存物件		東京23区	813,050	802,520	10,530	648,782	164,267	707,002	
		その他都市	245,630	239,799	5,831	219,710	25,919	237,720	
		69物件合計	1,058,680	1,042,319	16,361	868,492	190,187	944,723	
'17/09期中取得物件									
東京23区		港区	汐留ビルディング (追加部分)	10,800	-	-	9,345	1,454	10,530
'17/09期末保有全物件									
東京23区				823,850	-	-	658,127	165,722	717,532
その他都市				245,630	-	-	219,710	25,919	237,720
69物件合計				1,069,480	-	-	877,837	191,642	955,253

含み損益の推移



(1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	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
		'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
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
簿価	B	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837
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
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%
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
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
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
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
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

* 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。

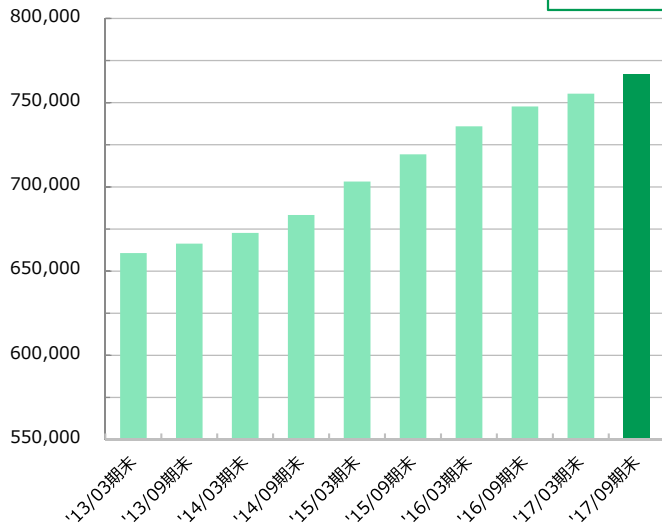
* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。'02/03期～'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'13年3月期（第23期）末から'17年9月期（第32期）末まで持分の増減なく継続して保有する52物件

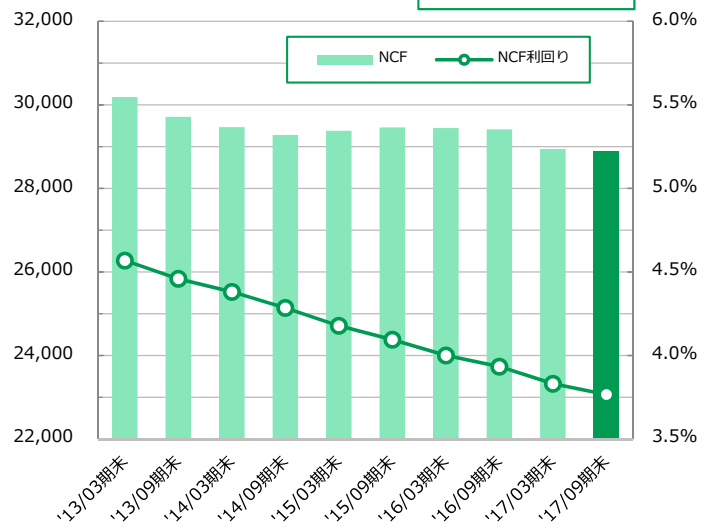
ポートフォリオ全体

価格



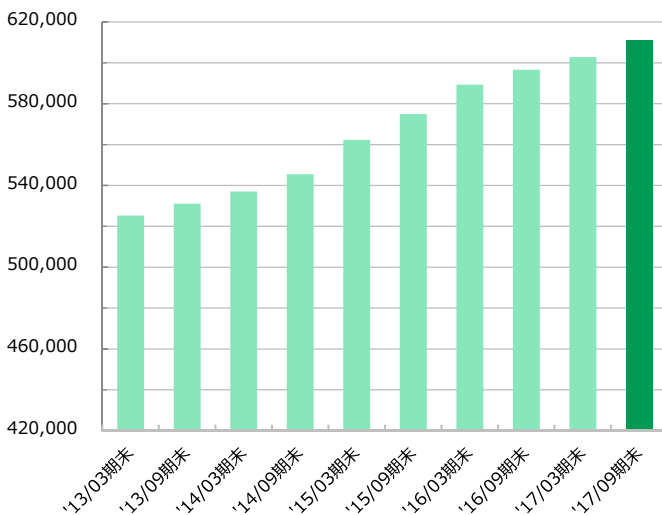
(価格およびNCF：百万円)

NCFとNCF利回り

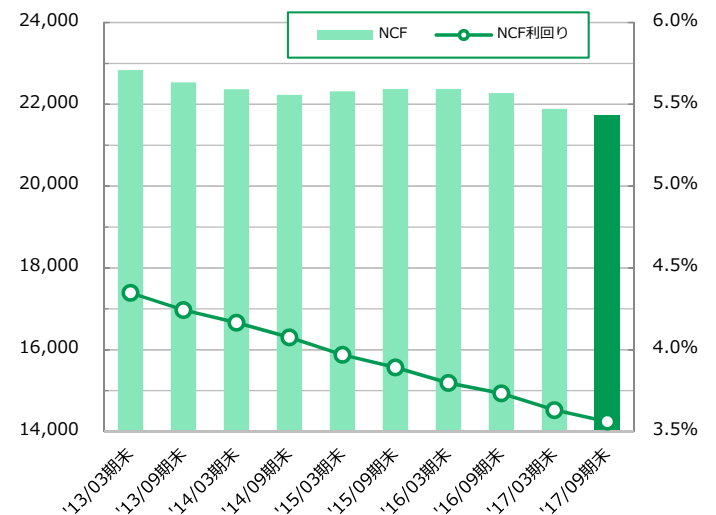


東京23区

価格

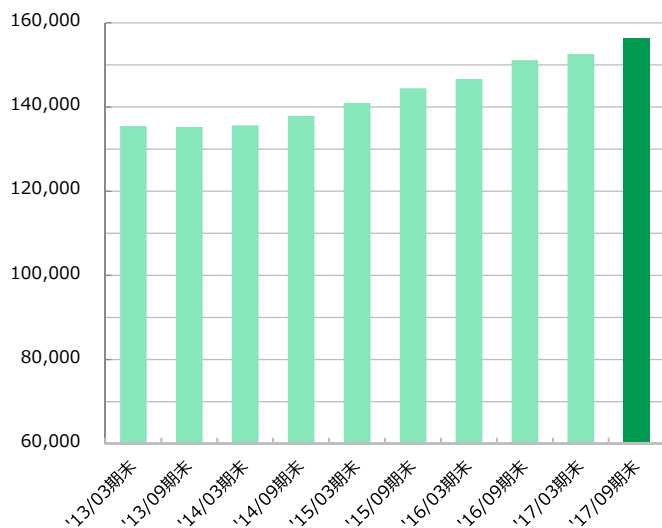


NCFとNCF利回り

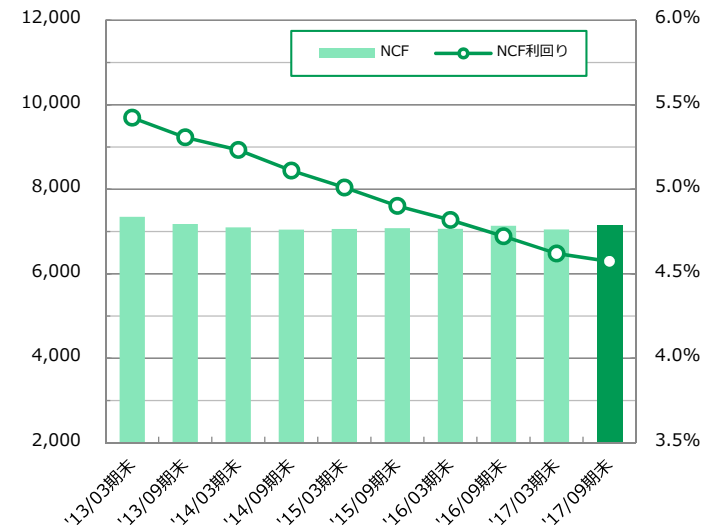


その他都市

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

'17年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）

(百万円)

物件名称	損益状況（2017年4月1日～2017年9月30日）											② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	①								その他費用				
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費							
北の丸スクエア	1,719	738	122	72	93	2	34	412	-	-	981	1,393	9	1,383	
M D 神田ビル	227	85	16	18	20	0	0	28	-	-	142	170	5	165	
神田橋パークビルディング	119	40	2	-	16	0	3	17	-	-	79	97	7	90	
大手町フィナンシャルシティノースタワー	349	176	25	18	44	0	0	86	0	0	173	259	-	259	
二番町ガーデン	475	235	61	23	53	0	6	90	-	-	240	330	1	328	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	992	365	53	57	136	1	2	113	1	1	627	740	-	740	
ビュレックス麹町	153	77	-	-	13	0	0	62	-	-	76	138	0	138	
山王グランドビル	953	386	99	57	105	1	42	78	-	-	567	645	12	633	
有楽町電気ビルディング	261	126	33	20	41	0	0	30	-	-	134	165	0	164	
小伝馬町新日本橋ビルディング	115	53	13	8	11	0	2	13	3	3	61	75	4	70	
共同ビル（茅場町2丁目）	146	57	10	12	11	0	2	21	-	-	89	110	7	102	
ビュレックス京橋	158	52	-	-	11	0	3	36	-	-	106	143	2	141	
銀座一丁目イーストビル	171	92	13	7	10	0	1	58	-	-	79	138	2	135	
銀座三和ビル	399	147	33	16	65	0	9	22	0	0	251	274	47	227	
菱進銀座イーストミラービル	159	81	15	10	14	0	1	39	-	-	78	117	2	115	
晴海フロント	1,225	694	144	110	76	1	1	359	0	0	531	890	6	883	
晴海センタービル	475	379	72	38	46	1	10	210	0	0	95	305	18	287	
赤坂パークビル	2,168	1,243	233	254	272	4	78	398	2	2	924	1,322	60	1,262	
青山クリスタルビル	208	117	17	12	29	0	37	20	0	0	90	110	0	110	
クローバー公園	112	49	10	6	6	0	3	22	-	-	63	85	-	85	
汐留ビルディング	2,285	837	170	129	142	2	16	370	5	5	1,448	1,818	10	1,807	
芝二丁目大門ビルディング	277	208	38	30	38	0	64	36	0	0	69	105	7	98	
コスモ金杉橋ビル	111	46	11	7	13	0	0	13	-	-	65	79	3	75	
田町フロントビル	153	50	11	7	0	0	0	31	-	-	103	134	-	134	
新宿イーストサイドスクエア	899	344	61	61	48	1	5	165	1	1	554	720	8	711	
新和ビルディング	221	96	17	17	19	0	11	29	-	-	125	155	111	43	
東京オペラシティビル	1,579	1,054	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	524	非開示	73	非開示	
T I X TOWER UENO	652	397	59	48	38	1	15	234	-	-	255	489	5	483	
東五反田1丁目ビル	167	92	12	18	14	0	2	43	0	0	75	118	-	118	
大崎フロントタワー	706	500	68	42	27	0	10	257	93	93	206	463	1	461	
大森駅東口ビルディング	227	118	31	20	25	0	3	36	-	-	109	145	4	140	
（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	137	22	20	23	0	2	68	-	-	168	236	3	232	
ダヴィンチ原宿	191	57	10	10	16	0	2	16	-	-	134	150	1	149	
神宮前メディアスクエアビル	282	148	24	21	47	0	15	39	-	-	134	173	-	173	
渋谷クロスタワー	1,504	1,002	177	123	123	2	146	428	0	0	502	930	109	821	
恵比寿ネオナート	472	197	50	19	37	1	0	88	-	-	275	363	11	351	
ハーモニータワー	448	196	72	-	56	1	12	53	-	-	252	305	-	305	
大塚東池袋ビルディング	189	97	19	21	12	0	3	40	-	-	92	132	20	112	
池袋二丁目ビルディング	68	28	7	6	5	0	1	7	0	0	39	47	0	47	
池袋Y Sビル	190	80	17	16	14	0	1	30	-	-	110	140	-	140	
八王子ファーストスクエア	239	134	51	1	26	0	21	33	-	-	104	138	17	120	
さいたま浦和ビルディング	111	48	13	7	9	0	0	17	-	-	62	80	-	80	
MMパークビル	1,299	736	141	171	78	1	49	294	-	-	563	857	18	838	
クイーンズタワーA	987	630	205	95	111	3	7	200	6	6	357	557	11	546	
川崎砂子ビルディング	154	92	27	14	13	0	12	23	-	-	62	86	1	84	
武蔵小杉S T Mビル	162	65	21	2	11	0	2	27	-	-	97	124	2	121	
8・3スクエア北ビル	325	190	30	54	22	0	12	69	-	-	134	204	4	199	
定禅寺パークビル	62	38	9	6	6	0	4	11	-	-	24	35	1	34	
東二番丁スクエア	579	272	73	49	39	0	2	106	-	-	307	413	14	399	
仙台北町ホンマビルディング	130	69	17	12	15	0	6	17	0	0	61	78	6	72	
A E R	656	415	87	68	62	0	36	160	0	0	241	402	54	347	
金沢パークビル	509	325	98	59	64	1	30	69	1	1	183	252	27	225	
金沢上堤町ビル	128	94	17	12	10	0	1	51	-	-	33	85	-	85	
錦パークビル	275	171	55	24	24	0	3	55	6	6	103	159	-	159	
名古屋広小路プレイス	387	177	36	34	33	0	0	72	-	-	210	282	-	282	
名古屋広小路ビルディング	559	412	88	47	60	1	61	154	0	0	146	300	202	98	
名古屋御園ビル	72	62	9	6	6	0	10	29	-	-	9	38	13	24	
四条烏丸センタービル	197	114	23	15	11	0	4	59	-	-	83	142	-	142	
梅田スクエアビルディング	444	220	45	37	46	0	12	76	-	-	224	301	72	228	
新藤田ビル	695	545	85	89	75	1	59	233	-	-	150	383	152	230	
堺筋本町ビル	226	199	41	30	35	0	64	27	-	-	27	54	1	53	
御堂筋ダイワビル	533	268	64	44	73	1	6	79	0	0	264	343	1	342	
尼崎フロントビル	441	227	65	30	26	0	2	102	0	0	213	315	3	311	
リットシティビル	255	142	29	22	19	1	4	65	0	0	112	177	1	176	
N H K 広島放送センタービル	265	177	49	25	23	0	4	48	24	24	88	136	8	128	
東晴天神ビルディング	80	43	12	7	7	0	4	10	0	0	37	48	3	44	
天神クリスタルビル	157	125	22	17	18	0	4	61	0	0	32	93	1	91	
日之出天神ビルディング	178	76	20	18	14	0	2	20	0	0	101	122	5	117	
合計	31,718	16,999	3,637	2,612	2,917	58	1,017	6,556	198	198	14,719	21,275	1,192	20,083	

* 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常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。）

'17年9月期 その他のポートフォリオ情報

('17年9月期末現在)

地域区分	名称	建物延床面積 (m) (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FCN	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	
		ピュレックス麹町	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	
		中央区	小伝馬町ビル	5,822.88	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング
	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	
	ピュレックス京橋		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	17.6%	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	TIX UENO	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	
		ダヴィンチ原宿	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	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	'01/11/30	-	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	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	相互住宅
			さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	'01/09/25	'01/10/11	100.0%
	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		
	仙台ホンマビル	8,247.50	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング		
	AER	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		
	広小路プレイス	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	
大阪市		梅田スクエア	18,673.28	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		新藤田ビル	45,411.31	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		堺筋本町ビル	17,145.59	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング	
御堂筋ダイワビル	31,213.27	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング			
尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
岡山市	リットシティ	52,653.19	'06/02/01	-	27.7488%	大成有楽不動産		
広島市	NHK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%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%
	山王グランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%
中央区	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%
	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%
	共同ビル(茅場町2丁目)	1991/04	清水建設(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%
	銀座三和ビル	1982/10	(株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%
	菱進銀座イーストライビル	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%
港区	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%
	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)両宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
	田町フロントビル	2014/07	(株)フジタ	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	3.3%
新宿区	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%
	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 TOWER UENO	2010/07	(株)フジタ	(株)フジタ	(株)都市居住評価センター	2.0%
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%
	グヴィンチ原宿	1987/12	東急建設(株)	(株)イーサイ建築事務所	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%
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.2%
	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

1.8%

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）

都心3区

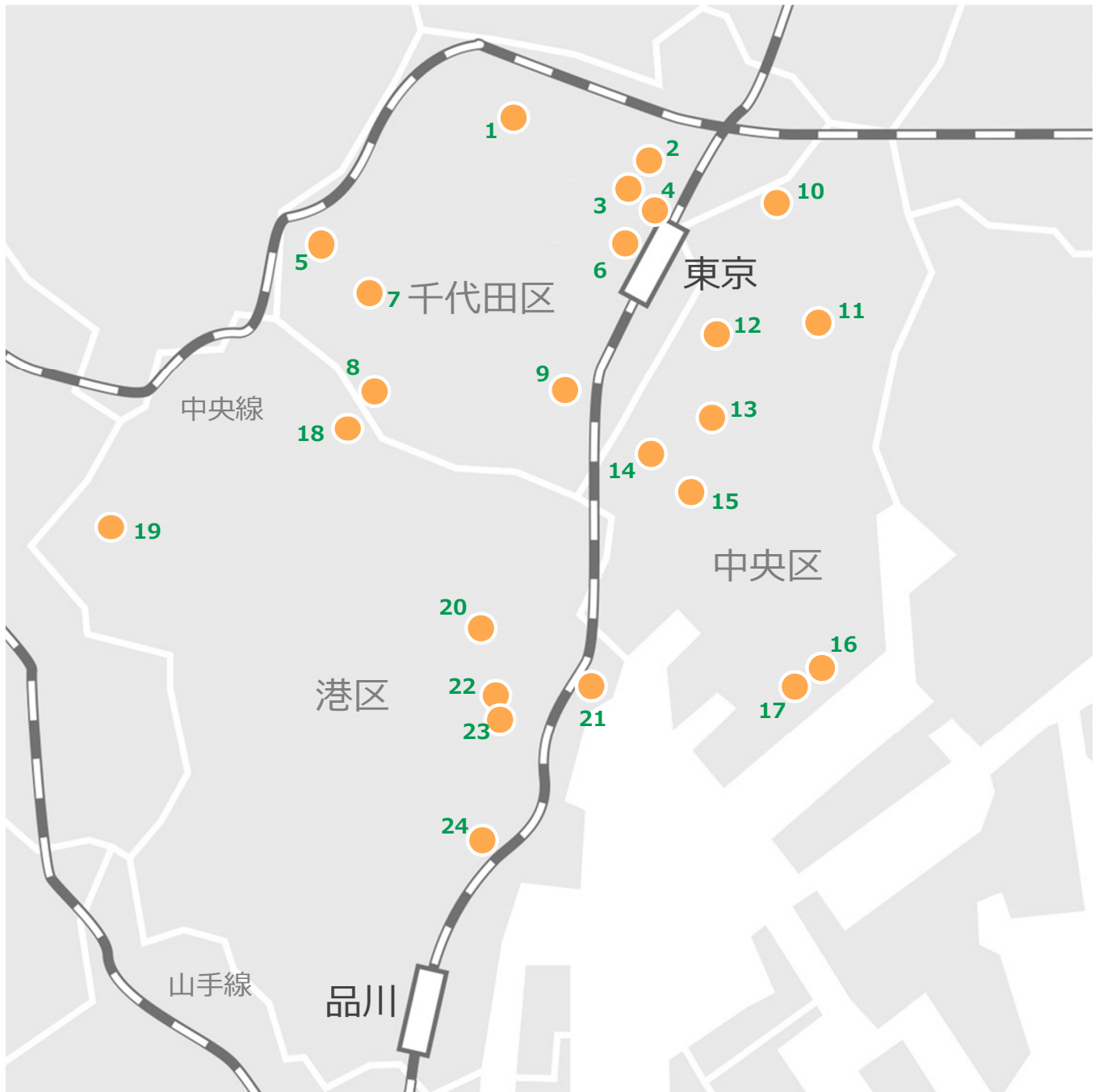
- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 北の丸スクエア | 13 銀座一丁目イーストビル |
| 2 MD神田ビル | 14 銀座三和ビル |
| 3 神田橋パークビルディング | 15 菱進銀座イーストミラービル |
| 4 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 16 晴海フロント |
| 5 二番町ガーデン | 17 晴海センタービル |
| 6 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 18 赤坂パークビル |
| 7 ビュレックス麹町 | 19 青山クリスタルビル |
| 8 山王ランドビル | 20 クローバー芝公園 |
| 9 有楽町電気ビルディング | 21 汐留ビルディング |
| 10 小伝馬町新日本橋ビルディング | 22 芝二丁目大門ビルディング |
| 11 共同ビル（茅場町2丁目） | 23 コスモ金杉橋ビル |
| 12 ビュレックス京橋 | 24 田町フロントビル |



二番町ガーデン

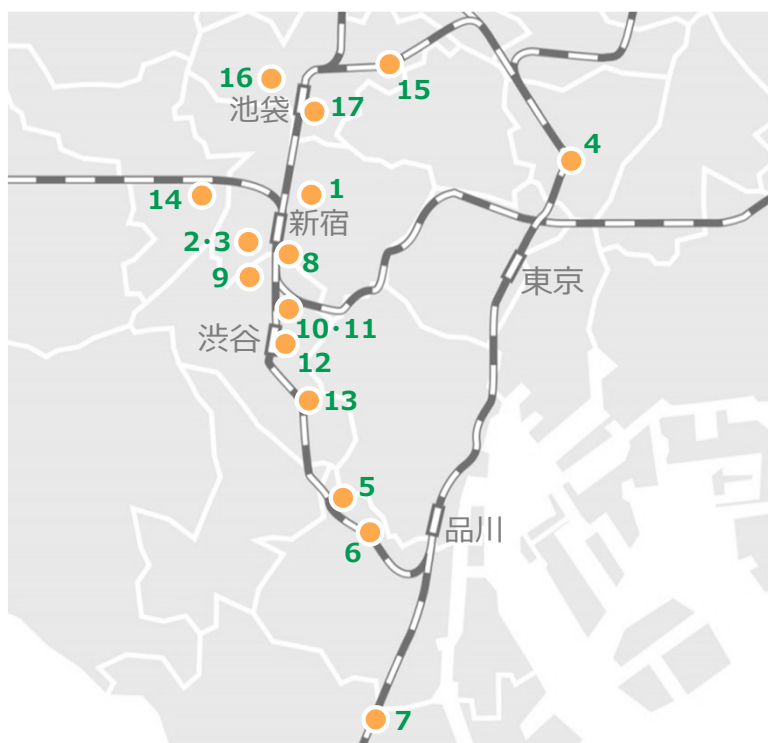


銀座三和ビル



東京23区 (都心3区を除く)

2017年9月30日現在



- 1 新宿イーストサイドスクエア
- 2 新和ビルディング
- 3 東京オペラシテイビル
- 4 TIX TOWER UENO
- 5 東五反田1丁目ビル
- 6 大崎フロントタワー
- 7 大森駅東口ビルディング
- 8 (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)
- 9 代々木1丁目ビル
- 10 ダヴィンチ原宿
- 11 神宮前メディアスクエアビル
- 12 渋谷クロスタワー
- 13 恵比寿ネオナート
- 14 ハーモニータワー
- 15 大塚東池袋ビルディング
- 16 池袋二丁目ビルディング
- 17 池袋Y Sビル



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

東京23区以外 (首都圏・地方)

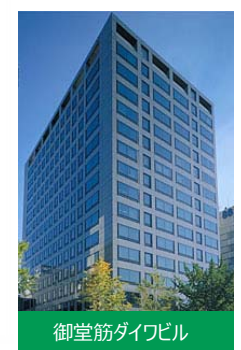
- | | |
|------------------|---------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア | 18 四条烏丸センタービル |
| 2 さいたま浦和ビルディング | 19 梅田スクエアビルディング |
| 3 MMパークビル | 20 新藤田ビル |
| 4 クイーンズタワーA | 21 堺筋本町ビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 22 御堂筋ダイワビル |
| 6 武蔵小杉S T Mビル | 23 尼崎フロントビル |
| 7 8・3スクエア北ビル | 24 リットシティビル |
| 8 定禅寺パークビル | 25 N H K 広島放送センタービル |
| 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 A E R | 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

ポートフォリオのエリア・規模による分類

エリア別・ビル別フロア規模

青字は今期取得物件

赤字は譲渡済物件

(’17年9月期末現在)

エリア フロア規模 (基準階)	エリア別集計						棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		その他都市				
	都心3区	都心3区以外	首都圏 (東京23区除く)	大阪・京都・神戸	名古屋	その他	
450坪以上	二番町ガーデン (1,117坪)	新宿イースト (1,789坪)	MMパーク (828坪)			金沢パーク (625坪)	18棟 551,765百万円 (58.1%)
	汐留 (1,059坪)	オペラシティ (653坪)	武蔵小杉S T M (619坪)			リットシティ (550坪)	
	大手町F C N (709坪)		クイーンズ (476坪)			尼崎フロント (517坪)	
	晴海フロント (693坪)					東二番丁 (468坪)	
	山王ランド (666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	物件E	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)	広小路ブレイス (421坪)	8・3スクエア (373坪)	15棟 202,294百万円 (21.3%)
	有楽町電気 (398坪)	恵比寿ネオナート (373坪)		御堂筋ダイワ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	A E R (302坪)	
	芝二丁目大門 (352坪)	大崎フロントタワー (368坪)				N H K広島 (301坪)	
		T I X U E N O (329坪)					
		渋谷クロスタワー (313坪)					
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	物件H	物件B	堺筋本町 (284坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 60,980百万円 (6.4%)
		大塚東池袋 (273坪)		四条烏丸 (264坪)		金沢上堤町 (209坪)	
		池袋Y S (251坪)		物件J			
		代々木1丁目 (230坪)					
		新和 (227坪)					
		大森駅東口 (218坪)					
	東五反田1丁目 (201坪)						
150~200坪	銀座三和 (198坪)	物件A	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)	15棟 85,510百万円 (9.0%)
	M D 神田 (198坪)		さいたま浦和 (189坪)			仙台ホンマ (179坪)	
	物件K					物件C	
	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E M (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	田町フロント (141坪)	神宮前M S (146坪)		物件F	物件I	物件D	6棟 42,975百万円 (4.5%)
	ビュレックス麹町 (132坪)	グヴィンチ原宿 (117坪)				天神クリスタル (112坪)	
	青山クリスタル (117坪)	物件G					
~100坪	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)					2棟 6,228百万円 (0.7%)
棟数	24棟	16棟	6棟	5棟	4棟	13棟	68棟
取得価格 (比率)	501,856百万円 (52.8%)	210,175百万円 (22.1%)	70,228百万円 (7.4%)	62,401百万円 (6.6%)	30,940百万円 (3.3%)	74,151百万円 (7.8%)	949,753百万円 (100.0%)

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

ポर्टフォリオの築年数・立地による分類

築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件

赤字は譲渡済物件

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

(’17年9月期末現在)

所要時間 築年数	エリア別集計								棟数 取得価格 (比率)
	東京23区				その他都市				
	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	
～10年	大手町FCN 新宿イースト	田町フロント TIX UENO 銀座一丁目イースト 汐留	晴海フロント		四条烏丸 東二番丁 MMパーク	尼崎フロント		金沢上堤町	12棟 281,951百万円 (29.7%)
10～20年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱UFJ信託 MD神田	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EM 神宮前MS	晴海センター		8・3スクエア リットシティ	広小路プレイス AER			17棟 279,681百万円 (29.4%)
20～30年	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) 物件G 大森駅東口	神田橋パーク 赤坂パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 物件A 池袋二丁目 池袋YS 新和 ダヴィンチ原宿		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STM	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 物件F	物件B	31棟 277,860百万円 (29.3%)
30年～	物件K 銀座三和 有楽町電気 物件E 山王ランド	芝二丁目大門 青山クリスタル 渋谷クロスタワー 物件H				物件I 日之出天神 名古屋広小路 物件J		物件D 物件C	8棟 110,259百万円 (11.6%)
棟数	15棟	18棟	7棟	0棟	13棟	13棟	1棟	1棟	68棟
取得価格 (比率)	303,143百万円 (31.9%)	329,038百万円 (34.6%)	79,851百万円 (8.4%)	0百万円 (0.0%)	120,776百万円 (12.7%)	112,614百万円 (11.9%)	1,550百万円 (0.2%)	2,780百万円 (0.3%)	949,753百万円 (100.0%)

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約30%。
- 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。

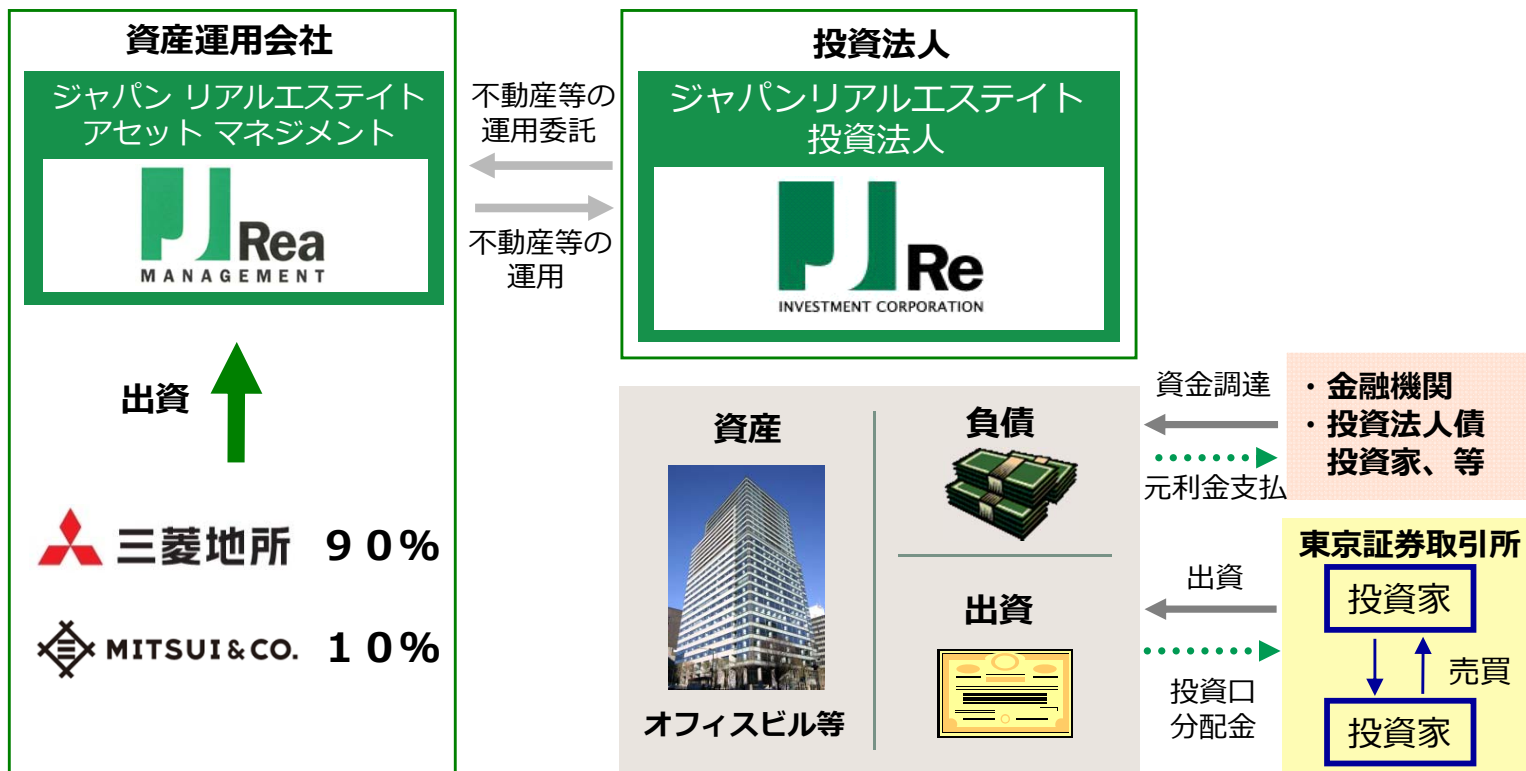
MEMO

6

その他

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



ポイント

- 不動産等の資産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
- 『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社のノウハウが活かされる
- 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- 導管性要件*を満たすことで分配金に法人税の負担なし(⇒高い利回り)

*導管性要件: 分配金 > 配当可能利益の90% 等

JREの主な特色

(’17年9月期末現在)

① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

👉 物件取得のサポート

- ・物件の売却
- ・売却物件情報の提供、等

👉 物件の運営・管理のサポート

- ・テナント誘致
- ・物件管理ノウハウの提供、等

👉 人的なサポート

- ・経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

<利益相反防止機能>

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

② オフィスビル特化型の大型投資法人(69物件、取得価格合計9,552億円*)

③ 日本で最初に上場したREITとして32回の安定的な決算実績

④ 健全な財務体質

- ・30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
- ・J-REITセクターで最高水準の格付け(S&P A+、Moody’s A1、R&I AA)

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

資産運用会社への報酬体系

NOI連動報酬

当該営業期間におけるNOI * (Net Operating Income) に4.0%を乗じて得た金額。

* NOI : 当該営業期間に係る損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額。

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

分配金連動報酬

当該営業期間における分配可能金額 * 及び1口当たり分配金 * * に基づき、下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

当該営業期間に係る分配可能金額×2.5%×(当該営業期間に係る1口当たり分配金÷当該営業期間を含む直近の6営業期間に係る1口当たり分配金の単純平均)

* 分配可能金額 : 当該営業期間に係る損益計算書上の税引前当期純利益
(NOI連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額)とし、
前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額。(負値となる場合は0円)

* * 1口当たり分配金 : 分配可能金額を各営業期間末時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出。

なお、投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数とみなす。

また、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配金に与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の6営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。

(i) 投資口の併合又は分割

その効力発生日の属する営業期間を含む直近の6営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の6営業期間内の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整。

(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合(又はこれに準じて役員会で定める比率)を乗じた口数(みなし時価発行口数)については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。

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

取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

(※) 2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

合併報酬

この投資法人が合併を行った場合には、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等の合併時における評価額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

(※) 2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

資産運用会社への報酬実績

(百万円)

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

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

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期		'17/09期 第32期
期間報酬(*1)	647	687	697	707	715	NOI連動報酬(*1)	851
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	256	245	分配金連動報酬(*1)	363
取得報酬(*2)	227	221	0	0	130	取得報酬(*2)	52
譲渡報酬(*3)	0	0	21	0	34	譲渡報酬(*3)	0
報酬合計	999	1,147	955	965	1,125	報酬合計	1,267
期末総資産	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	期末総資産	906,507
期中物件取得額	45,459	44,263	0	175	26,100	期中物件取得額	10,530
期中物件譲渡額	0	0	4,366	0	6,890	期中物件譲渡額	0
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	NOI連動報酬/期末総資産	0.09%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	分配金連動報酬/期末総資産	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	取得報酬/期中物件取得額	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	-	0.50%	譲渡報酬/期中物件譲渡額	-
報酬合計/期末総資産	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%	報酬合計/期末総資産	0.14%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

- *1 費用計上(販売費及び一般管理費)
- *2 資産計上
- *3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

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

コンプライアンス体制

投資法人のコンプライアンス基本方針

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

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

取締役会

コンプライアンスに関する基本事項の決定

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

コンプライアンス委員会

利益相反の防止及びコンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

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

コンプライアンス部

全社コンプライアンスの推進及び統括

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

各部コンプライアンス責任者

所管業務におけるコンプライアンスの推進

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

- 資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、専門分野を勘案し、複数の法律事務所を顧問弁護士としており、内容に応じて適宜相談を行っています。
- また、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結しています。

資産運用会社のコンプライアンス体制は、「取締役会」、「コンプライアンス委員会」、「コンプライアンス部」を中心に運営されています。

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

GRESB最高位「Green Star」取得



GRESBとは

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

「Green Star」取得

JREは、GRESBの2017年調査において高い評価を受け、最高位である「Green Star」を取得しました。

環境対応・防災対策・バリューアップ工事

- 避難訓練、A E D講習会の実施
- 非常食、非常用トイレの備蓄
- 運用会社、管理会社への非常時用M C A無線の設置
- 計測地震防災システムの設置

（北の丸スクエア、三菱UFJ信託銀行本店ビル、晴海フロント、赤坂パークビル、東京オペラシティビル、渋谷クロスタワー、MMパークビル）

社会への貢献

- 汐留ビルディング
町会、エリアマネジメント協会、店舗テナント等と協力、ビル前の広場にて夏祭りの実施
- 東京オペラシティビル
コンサートやアートギャラリーでの展示への協賛や、ランチタイム無料コンサートの開催
- 大崎フロントタワー
目黒川沿いのイルミネーションへの協賛

中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取組みを継続

DBJ Green Building 認証最高評価ランク『five stars』取得

DBJ Green Building認証とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産（Green Building）の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度です。

JREでは、J-REIT保有物件で初めて最高評価ランク「five stars」を取得した晴海フロント等、複数の物件で高い評価を取得しております。



DBJ Green Building

DBJ Green Building 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル



大手町FCN
(東京都千代田区)



汐留ビルディング
(東京都港区)



新宿イーストサイドスクエア
(東京都新宿区)



晴海フロント
(東京都中央区)

DBJ Green Building 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



田町フロントビル
(東京都港区)



赤坂パークビル
(東京都港区)



晴海センタービル
(東京都中央区)



大崎フロントタワー
(東京都品川区)



MMパークビル
(神奈川県横浜市)

環境・地域社会への貢献に配慮し、持続可能な成長を目指す

JREの主要物件紹介



北の丸スクエア（東京都千代田区）

- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地：5,821.03㎡
建物：57,279.20㎡
- 建築時期 2006年1月

三菱UFJ信託銀行本店ビル（東京都千代田区）

- 取得日 2007年3月28日
- 取得価格 44,700,000千円
- 面積 土地：8,100.39㎡
建物：108,171.67㎡
(建物所有割合：19.38402%)
- 建築時期 2003年2月



晴海フロント（東京都中央区）

- 取得日 2013年1月7日
- 取得価格 31,300,000千円
- 面積 土地：7,250.15㎡
建物：45,458.90㎡
- 建築時期 2012年2月

東京オペラシティビル（東京都新宿区）

- 取得日 2005年9月13日／2010年3月24日
- 取得価格 31,776,831千円
- 面積 土地：18,236.94㎡
建物：232,996.81㎡
(建物所有割合：31.325%)
- 建築時期 1996年7月





赤坂パークビル (東京都港区)

- 取得日 2011年11月15日
- 取得価格 60,800,000千円
- 面積 土地：14,198.20㎡
建物：97,489.16㎡
- 建築時期 1993年7月

汐留ビルディング (東京都港区)

- 取得日 2008年12月19日／2010年1月15日／2015年5月1日／
2017年3月30日／2017年9月1日
- 取得価格 106,930,000千円
- 面積 土地：12,054.22㎡
建物：115,930.83㎡
(信託受益権の準共有持分：55.0%)
- 建築時期 2007年12月



渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)

- 取得日 2001年11月30日
- 取得価格 34,600,000千円
- 面積 土地：5,153.45㎡
建物：61,862.33㎡
- 建築時期 1976年4月

MMパークビル (神奈川県横浜市)

- 取得日 2008年3月24日
- 取得価格 37,400,000千円
- 面積 土地：6,825.77㎡
建物：49,037.51㎡
- 建築時期 2007年12月

