

# 目次

## 1. 決算／業績予想

● '17年9月期 損益計算書（決算）	5
● '17年9月期 実績 及び '18年3月期・'18年9月期業績予想	6
● '17年9月期 貸借対照表（決算）	7・8
● '17年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）	9
● 直近5期の財務指標の推移	10
● JRE上場からの実績 及び 業績予想	11・12・13・14
● '17年3月期・'17年9月期 物件収支比較（決算）	15・16
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	17
● NOI利回り（運用利回り）の推移	18
● 営業収益に占める費用等の割合	19
● 管理費と水道光熱費の推移	20
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	21・22
● JRE成長のイメージ	23
● 運用方針	24

## 2. 内部成長

● 契約賃料月額増減要因	27
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	28
● 新規マーケット賃料水準の推移	29・30
● 契約賃料月額増減	31
● 賃料増減額改定の推移	32
● 平均賃料水準の推移	33
● テナント入替の状況（面積・単価）	34
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	35

## 3. 外部成長

● '17年9月期 追加取得資産（都心3区）－汐留ビルディング－	37
● 外部成長（物件の取得検討状況）	38
● 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（'17年9月期末）	43
● L T V ・借入余力・返済期日の分散	44
● 有利子負債一覧（'17年9月期末）	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 の推移	51
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	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
● '17年9月期末 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
● '17年9月期末 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
● '17年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	61
● '17年9月期 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	71
● 資産運用会社への報酬体系	72
● 資産運用会社への報酬実績	73
● コンプライアンス体制	74
● 環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み	75・76
● J R E の主要物件紹介	77・78
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	79
● 投資口価格の推移②（'17年9月期～直近までの推移）	80
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	81
● 対 J G B スプレッドの推移	82
● 日米金利比較	83
● J - R E I T 市場動向	84
● J R E ホームページのご案内	85
● 将来予想に関する記述についてのご説明	86

# 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 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。  
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は「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、旧日本ブランズウィックビルの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。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主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 2017年5月15日付けにて物件名称を日本ブランズウィックビル（底地）から（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）に変更している。

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	新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンビルディング	仙台ホンビル
MD神田ビル	MD神田ビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	A E R	A E R
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	金沢パークビル	金沢パークビル
大手町フィナンシャルシティノータワー	大手町 F C N	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
二番町ガーデン	二番町ガーデン	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
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
ビュルクス麹町	ビュルクス麹町	(仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)	新宿南口 P J (底地)	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	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
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	四条烏丸センタービル	四条烏丸
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前 M Sビル	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	新藤田ビル	新藤田ビル
ビュルクス京橋	ビュルクス京橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	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
菱進銀座イーストミラービル	銀座 E Mビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	リットシティビル	リットシティ
晴海フロント	晴海フロント	池袋 Y Sビル	池袋 Y Sビル	N H K 広島放送センタービル	N H K 広島ビル
晴海センタービル	晴海センタービル	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
赤坂パークビル	赤坂パークビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	MMパークビル	MMパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	クイーンズタワー A	クイーンズ		
汐留ビルディング	汐留ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	武蔵小杉 S T Mビル	武蔵小杉 S T Mビル		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		
田町フロントビル	田町フロント	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル		
新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	東二番丁スクエア	東二番丁		

**1**

# 決算／業績予想

---

# '17年9月期 損益計算書 (決算)

(百万円 (1口当たり分配金は円) )

決算期 実績/予想	'17/03期 (第31期) 実績	→ 増減 →		'17/09期 (第32期) 実績	← 増減 ←		'17/09期 (第32期) 当初予想(*1)
		額	率		額	率	
営業収益	30,818	899	2.9%	31,718	128	0.4%	31,590
賃貸事業収益	30,784	933	3.0%	31,718	128	0.4%	31,590
賃貸事業収入	30,726			31,574			
その他賃貸事業収入	58			144			
不動産等売却益	33	△33	△100.0%	-	-		-
営業費用	18,251	288	1.6%	18,539	△200	△1.1%	18,740
賃貸事業費用 (*2)	10,412	29	0.3%	10,442	△227	△2.1%	10,670
管理業務費	3,737	△100	△2.7%	3,637			
管理費	3,638			3,535			
媒介手数料等	99			101			
水道光熱費	2,383	229	9.6%	2,612			
公租公課	2,925	△8	△0.3%	2,917			
損害保険料	58	△0	△0.1%	58			
修繕費	1,113	△95	△8.6%	1,017			
その他費用	193	4	2.5%	198			
NOI (*3)	20,372	903	4.4%	21,275	365	1.8%	20,910
減価償却費	6,526	29	0.5%	6,556	16	0.3%	6,540
賃貸事業損益 (*3)	13,845	874	6.3%	14,719	349	2.4%	14,370
営業総利益	13,879	840	6.1%	14,719	349	2.4%	14,370
販売費及び一般管理費	1,311	228	17.4%	1,540	20	1.4%	1,520
資産運用報酬	960	254	26.5%	1,214	34	2.9%	1,180
その他販売費及び一般管理費	351			326			
営業利益	12,567	611	4.9%	13,178	338	2.6%	12,840
営業外収益	4			14			
受取利息	0			0			
その他営業外収益	4			14			
営業外費用	1,373			1,272			
支払利息	1,175	△122	△10.4%	1,053	△24	△2.0%	1,250
投資法人債利息	153	18	12.0%	172			
投資法人債発行費償却	5			6			
その他営業外費用	38			41			
経常利益	11,197	723	6.5%	11,921	371	3.2%	11,550
税引前当期純利益	11,197			11,921			
法人税、住民税及び事業税	11			11			
当期純利益	11,186	723	6.5%	11,909	369	3.2%	11,540
当期末処分利益	11,219			11,942			
FFO (*4)	17,679	786	4.4%	18,466			
1口当たり分配金	8,544	552	6.5%	9,096	286	3.2%	8,810

\*1 当初予想とは、2017年5月16日に発表した'17/09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

# '17年9月期 実績 及び '18年3月期・'18年9月期業績予想

(百万円(単位記載項目を除く))

決算期	'17/03期 (第31期)	→ 増減 →	'17/09期 (第32期)	→ 増減 →	'18/03期 (第33期)	→ 増減 →	'18/09期 (第34期)
	実績/予想		実績		予想		予想
期末物件数	69		69		69		69
運用日数	182日		183日		182日		183日
営業収益	30,818	+899	31,718	+1	31,720	+40	31,760
賃貸事業収益	30,784	+933	31,718	+1	31,720	+40	31,760
不動産等売却益	33	△33	-		-		-
営業費用	18,251	+288	18,539	+0	18,540	+210	18,750
賃貸事業費用 (*1)	10,412	+29	10,442	△22	10,420	+300	10,720
減価償却費	6,526	+29	6,556	+3	6,560	△70	6,490
販売費及び一般管理費	1,311	+228	1,540	+9	1,550	△20	1,530
(内、資産運用報酬)	(960)	(+254)	(1,214)	(△14)	(1,200)	(△30)	(1,170)
NOI (*2)	20,372	+903	21,275	+14	21,290	△260	21,030
賃貸事業損益 (*2)	13,845	+874	14,719	+10	14,730	△190	14,540
営業総利益	13,879	+840	14,719	+10	14,730	△190	14,540
営業利益	12,567	+611	13,178	+1	13,180	△170	13,010
営業外収益	4	+10	14	△14	-	+10	10
営業外費用	1,373	△101	1,272	△22	1,250	△20	1,230
(内、支払利息)	(1,329)	(△104)	(1,225)	(△25)	(1,200)	(△20)	(1,180)
経常利益	11,197	+723	11,921	△1	11,920	△130	11,790
当期純利益	11,186	+723	11,909	+0	11,910	△130	11,780
発行済投資口数	1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口
1口当たり分配金	8,544円	+552円	9,096円	+4円	9,100円	△100円	9,000円
期末入居率	98.8%	+0.3%	99.1%	△0.3%	98.8%		

\*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>

'17/09期→'18/03期： '17/09期追加取得物件（汐留ビル）の通期稼働による増加  
季節変動等に伴う収入の減少

'18/03期→'18/09期： テナント入替及び賃料増額等による増加  
季節変動等に伴う収入の増加

## <賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

'17/09期→'18/03期： '17/09期追加取得物件（汐留ビル）の通期稼働による増加  
季節変動等に伴う費用の減少

'18/03期→'18/09期： 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

# '17年9月期 貸借対照表（決算）

科目	'17/03期末 (第31期末)	'17/09期末 (第32期末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	21,315	24,355	3,040	賃料収入による増加等
その他流動資産	672	677	4	
流動資産合計	21,988	25,033	3,045	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	352,840	355,715	2,874	物件取得・資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,965	3,971	5	
機械装置他（信託物件含む）	4,549	4,610	60	
土地（信託物件含む）	616,263	625,175	8,911	
減価償却累計額	△112,094	△118,630	△6,535	
有形固定資産合計	865,524	870,842	5,317	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,023	7,007	△16	
無形固定資産合計	7,023	7,007	△16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,167	3,027	△140	
投資その他の資産合計	3,744	3,604	△140	
固定資産合計	876,292	881,453	5,161	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	26	20	△6	
繰延資産合計	26	20	△6	
資産合計	898,306	906,507	8,200	

(百万円)

科目	'17/03期末 (第31期末)	'17/09期末 (第32期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	36,000	34,500	△1,500	長期借入金への借換に伴う減少、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	46,500	36,000	△10,500	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	投資法人債からの振替による増加
前受金	3,329	3,394	65	
その他流動負債	4,919	5,226	306	未払消費税発生による増加、未払工事費の減少等
流動負債合計	90,748	89,120	△1,628	
II 固定負債				
投資法人債	30,000	20,000	△10,000	1年内償還予定投資法人債への振替による減少
長期借入金	256,500	275,000	18,500	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	50,950	51,555	604	物件取得による増加等
その他固定負債	508	509	1	
固定負債合計	337,958	347,064	9,105	
負債合計	428,707	436,185	7,477	
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	11,219	11,942	723	
純資産合計	469,598	470,321	723	
負債・純資産合計	898,306	906,507	8,200	

# '17年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）

## キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科 目	'17/09期 (183日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,759
税引前当期純利益	11,921
減価償却費	6,557
その他	1,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,033
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,685
短期借入れによる収入	13,500
短期借入金の返済による支出	△ 15,000
長期借入れによる収入	36,500
長期借入金の返済による支出	△ 28,500
投資法人債の発行による収入	-
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	-
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	△11,185
現金及び現金同等物の増減額	3,040
現金及び現金同等物の期首残高	21,315
現金及び現金同等物の期末残高	24,355

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

科 目	'17/09期 (183日)
当期末処分利益	11,942,542,135
圧縮積立金取崩額	69,182
分配金の額	11,909,483,760
次期繰越利益	33,127,557

なお、'17年9月期の投資口1口当たりの分配金の額は、**9,096円**（'17年3月期は8,544円）となる。

# 直近5期の財務指標の推移

期	'15/09月期 (第28期)	'16/03月期 (第29期)	'16/09月期 (第30期)	'17/03月期 (第31期)	'17/09月期 (第32期)
運用日数	183日間	183日間	183日間	182日間	183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%	1.3%
年換算値	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.6%
純資産当期純利益率(ROE)	2.2%	2.3%	2.3%	2.4%	2.5%
年換算値	4.5%	4.6%	4.7%	4.8%	5.1%
期末自己資本比率	52.1%	52.7%	53.1%	52.3%	51.9%
LTV①	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%
LTV②	44.9%	44.2%	43.8%	44.6%	45.1%
LTV③	40.3%	39.4%	38.6%	39.1%	39.3%
LTV④	38.2%	36.5%	35.2%	35.4%	35.1%
期末固定長期適合率	107.4%	107.6%	110.9%	110.1%	109.5%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	12.1倍	12.5倍	13.5倍	14.3倍	16.1倍
NOI(百万円)	19,670	19,973	20,182	20,372	21,275
NOI利回り(年換算値)	4.2%	4.3%	4.4%	4.3%	4.4%
FFO(百万円)	16,808	17,079	17,447	17,679	18,466
FFO配当性向	62.3%	62.3%	62.7%	63.3%	64.5%
AFFO(百万円)	15,668	14,203	15,834	14,836	17,273
AFFO配当性向	66.9%	74.9%	69.1%	75.4%	68.9%

## 〈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

	'02/03期 (第1期) '01/05~'02/03	'02/09期 (第2期) '02/04~'02/09	'03/03期 (第3期) '02/10~'03/03	'03/09期 (第4期) '03/04~'03/09	'04/03期 (第5期) '03/10~'04/03	'04/09期 (第6期) '04/04~'04/09	'05/03期 (第7期) '04/10~'05/03	'05/09期 (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 (単位記載項目を除く))

'06/03期 (第9期) '05/10~'06/03	'06/09期 (第10期) '06/04~'06/09	'07/03期 (第11期) '06/10~'07/03	'07/09期 (第12期) '07/04~'07/09	'08/03期 (第13期) '07/10~'08/03	'08/09期 (第14期) '08/04~'08/09	'09/03期 (第15期) '08/10~'09/03	'09/09期 (第16期) '09/04~'09/09	'10/03期 (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口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口
690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口
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口	-	33,000口	-	-	-	46,200口
-	-	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。

	'10/09期 (第18期) '10/04~'10/09	'11/03期 (第19期) '10/10~'11/03	'11/09期 (第20期) '11/04~'11/09	'12/03期 (第21期) '11/10~'12/03	'12/09期 (第22期) '12/04~'12/09	'13/03期 (第23期) '12/10~'13/03	'13/09期 (第24期) '13/04~'13/09	'14/03期 (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 (単位記載項目を除く))

'14/09期 (第26期) '14/04~'14/09	'15/03期 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期 (第29期) '15/10~'16/03	'16/09期 (第30期) '16/04~'16/09	'17/03期 (第31期) '16/10~'17/03	'17/09期 (第32期) '17/04~'17/09	'18/03期 (第33期予想) '17/10~'18/03	'18/09期 (第34期予想) '18/04~'18/09
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%)	31,720 (+0.0%)	31,760 (+0.1%)
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%)	31,720 (+0.0%)	31,760 (+0.1%)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	161	-	33	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%)	13,180 (+0.0%)	13,010 (-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%)	11,920 (-0.0%)	11,790 (-1.1%)
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%)	11,910 (+0.0%)	11,780 (-1.1%)
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	1,309,310口
-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,648円	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,100円	9,000円
-	-	-	-	-	-	-	-	-
813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	-	-
436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	-	-
348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	-	-
377,308	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	-	-
323,550	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	-	-
39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	-	-
564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	-	-
705,862	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	-	-
64	68	70	68	68	69	69	69	69
838,055	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	955,253	955,253
752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	839,035㎡	839,035㎡
97.8%	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	98.8%	-
63,250口	-	57,780口	-	-	-	-	-	-
501,760円	-	557,620円	-	-	-	-	-	-
31,736	-	32,219	-	-	-	-	-	-
486,400円	-	540,550円	-	-	-	-	-	-
30,764	-	31,232	-	-	-	-	-	-
2014/4/15	-	2015/4/6	-	-	-	-	-	-
2014/5/14	-	2015/5/11	-	-	-	-	-	-

\* '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3月期・'17年9月期 物件収支比較 (決算)

(百万円)

ポートフォリオ全体の増減  
= 下記資産グループ A・B・C・D の合計



資産グループ毎の増減要因

	'17/03期	'17/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,784	31,718	933	3.0%
賃貸事業費用 (注1)	16,939	16,999	59	0.4%
賃貸事業損益	13,845	14,719	874	6.3%
NOI (注2)	20,372	21,275	903	4.4%
期末入居率	98.8%	99.1%	0.3%	
期中平均入居率	98.7%	98.9%	0.2%	

(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A \*

'17年3月期・'17年9月期ともに持分の増減なく通期稼働した67物件  
(新宿南口PJ (底地)、汐留ビル (既存部分)、新宿イースト (既存部分) 含む)

	'17/03期	'17/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,447	30,990	543	1.8%
賃貸事業費用	16,771	16,713	-58	-0.3%
管理業務費	3,708	3,575	-132	-3.6%
水道光熱費	2,360	2,565	205	8.7%
公租公課	2,908	2,907	-1	-0.0%
損害保険料	58	57	-0	-1.1%
修繕費	1,111	1,012	-98	-8.9%
その他費用	192	197	5	2.9%
減価償却費	6,433	6,396	-36	-0.6%
賃貸事業損益	13,675	14,277	601	4.4%
NOI	20,108	20,673	565	2.8%
期末入居率	98.8%	99.1%	0.3%	
期中平均入居率	98.7%	98.9%	0.2%	

### < 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
渋谷クロスタワー	51
名古屋広小路ビル	40
赤坂パークビル	-56
山王ランドビル	-47
梅田スクエア	-27
北の丸スクエア	-25

## \* 資産グループB \*

'17年3月期中に取得し、  
'17年9月期から通期稼働した4物件  
(汐留ビル (追加取得)、田町フロント、新宿イースト (追加取得)、金沢上堤町ビル)

	'17/03期	'17/09期	増減
賃貸事業収益	192	691	498
賃貸事業費用	118	274	156
賃貸事業損益	74	416	342
NOI	154	570	416

## \* 資産グループC \*

'17年9月期中に取得した1物件  
(汐留ビル (追加取得))

	'17/03期	'17/09期	増減
賃貸事業収益	0	36	36
賃貸事業費用	0	11	11
賃貸事業損益	0	25	25
NOI	0	31	31

## \* 資産グループD \*

'17年3月期に譲渡した1物件  
(元氣プラザ)

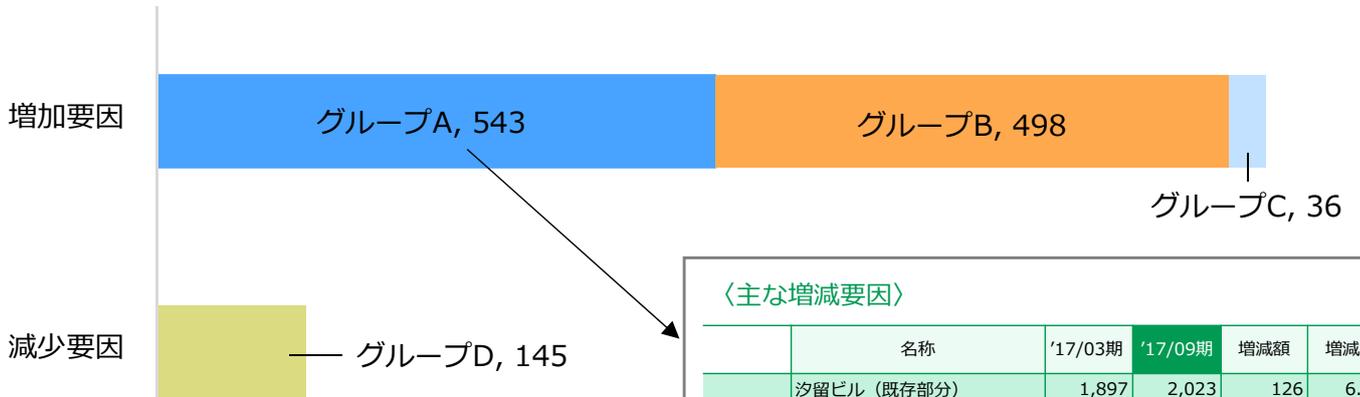
	'17/03期	'17/09期	増減
賃貸事業収益	145	0	-145
賃貸事業費用	49	0	-49
賃貸事業損益	95	0	-95
NOI	109	0	-109

\* 各物件別の'17年9月期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照ください。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp> のトップページ中央右側にある“決算情報”の“保有物件データ”からダウンロードできます。

項目別の増減要因 (百万円)

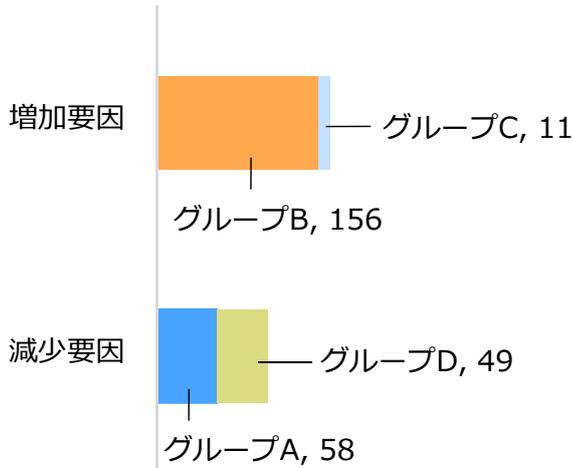
〈賃貸事業収益〉 増加額 933百万円



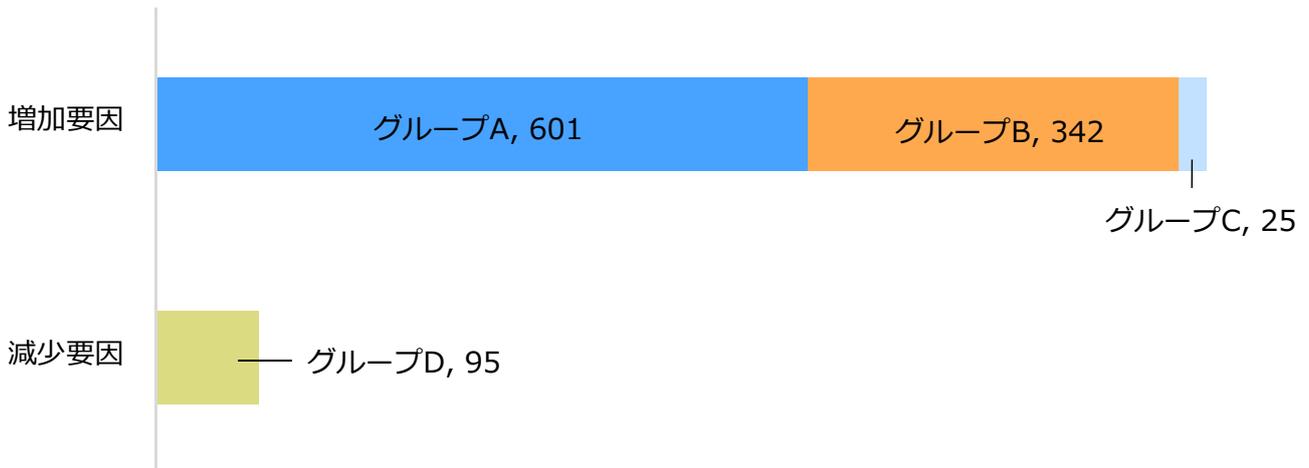
〈主な増減要因〉

	名称	'17/03期	'17/09期	増減額	増減率
ベスト5	汐留ビル (既存部分)	1,897	2,023	126	6.6%
	オペラシティ	1,505	1,579	73	4.9%
	渋谷クロスタワー	1,440	1,504	63	4.4%
	神宮前MSビル	220	282	62	28.3%
	山王グランドビル	911	953	41	4.6%
ワースト5	赤坂パークビル	2,211	2,168	-43	-1.9%
	晴海センタービル	505	475	-29	-5.9%
	東五反田1丁目ビル	183	167	-15	-8.7%
	梅田スクエア	457	444	-12	-2.8%
	青山クリスタル	217	208	-9	-4.2%

〈賃貸事業費用〉 増加額 59百万円



〈賃貸事業損益〉 増加額 874百万円



# 営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

	'17/03期実績	'17/09期実績	'18/03期予想	'18/09期予想
営業収益	30,818	31,718	31,720	31,760

	'17/03→'17/09	'17/09→'18/03	'18/03→'18/09
<b>前期比増減</b>	<b>899</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
賃貸事業収益	933	1	40
既存物件 (*)	543	△ 181	40
取得物件			
'17/03期取得物件	498		
'17/09期取得物件	36	173	
譲渡物件			
'17/03期譲渡物件	△ 145		
不動産等売却益	△ 33		

	'17/03期実績	'17/09期実績	'18/03期予想	'18/09期予想
営業利益	12,567	13,178	13,180	13,010

	'17/03→'17/09	'17/09→'18/03	'18/03→'18/09
<b>前期比増減</b>	<b>611</b>	<b>1</b>	<b>△ 170</b>
賃貸事業損益	874	10	△ 190
既存物件 (*)	601	△ 104	△ 190
取得物件			
'17/03期取得物件	342		
'17/09期取得物件	25	114	
譲渡物件			
'17/03期譲渡物件	△ 95		
不動産等売却益	△ 33		
販売費及び一般管理費	△ 228	△ 9	20

(\*) 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。

# NOI利回り（運用利回り）の推移

## 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（通期稼働物件）

- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点（スタート時）をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

\* NOI利回り=年換算NOI実績値/取得価格

		'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
'13/09期初保有50物件 取得価格 6,310億円	賃貸事業収益	100.0	98.7	98.6	98.5	99.4	99.6	100.7	99.9	101.3
	期中平均入居率	96.4%	95.8%	97.6%	97.8%	97.8%	98.3%	98.3%	98.5%	98.6%
	NOI利回り	4.25%	4.20%	4.17%	4.16%	4.21%	4.25%	4.28%	4.31%	4.38%
'14/09期初保有54物件 取得価格 6,852億円	賃貸事業収益			100.0	100.3	101.1	101.2	102.5	101.7	103.1
	期中平均入居率			97.2%	97.8%	97.9%	98.3%	98.3%	98.6%	98.8%
	NOI利回り			4.29%	4.32%	4.34%	4.40%	4.42%	4.48%	4.54%
'15/09期初保有57物件 取得価格 7,325億円	賃貸事業収益					100.0	100.2	101.3	100.6	102.0
	期中平均入居率					97.9%	98.3%	98.3%	98.6%	98.8%
	NOI利回り					4.37%	4.41%	4.44%	4.51%	4.57%
'16/09期初保有63物件 取得価格 7,980億円	賃貸事業収益							100.0	99.5	100.9
	期中平均入居率							98.3%	98.6%	98.8%
	NOI利回り							4.46%	4.51%	4.58%

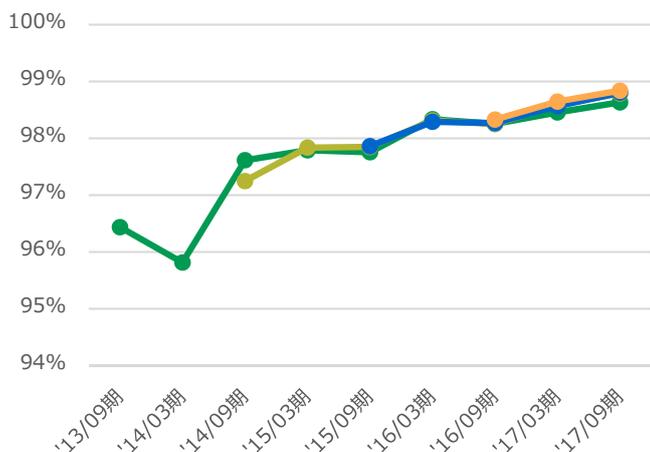
'13/09期初保有50物件: '13/09期初保有60物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口P J（底地）、恵比寿ネオナート、晴海フロント、東二番丁、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

'14/09期初保有54物件: '14/09期初保有64物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口P J（底地）、クイーンズ、恵比寿ネオナート、大手町FCN、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

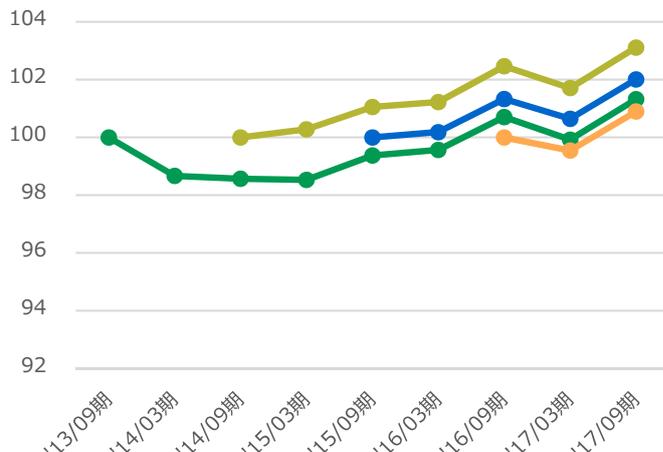
'15/09期初保有57物件: '15/09期初保有69物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口P J（底地）、クローバー芝公園、銀座一丁目イースト、ハーモニータワー、尼崎フロント、梅田スクエア、汐留ビル、錦パークビル、新宿イーストを除く

'16/09期初保有63物件: '16/09期初保有68物件から、譲渡済み1物件及び新宿南口P J（底地）、汐留ビル、錦パークビル、新宿イーストを除く

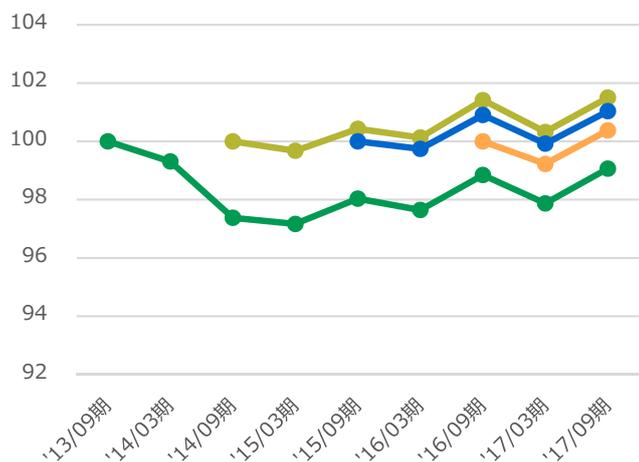
### 期中平均入居率の推移



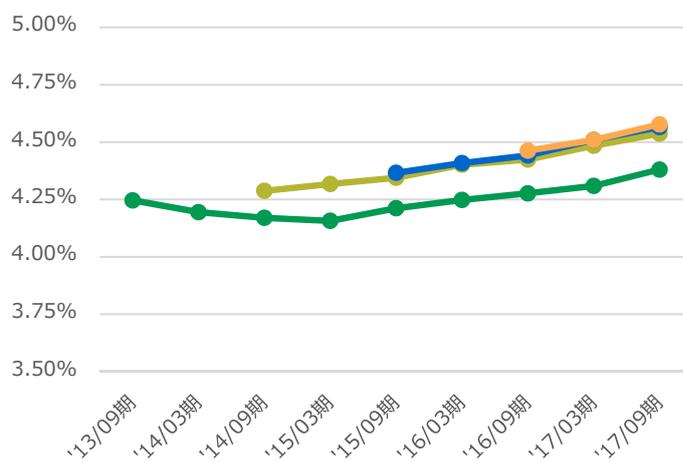
### 賃貸事業収益の推移



### 賃貸事業収益/期中平均入居率の推移



### NOI利回りの推移

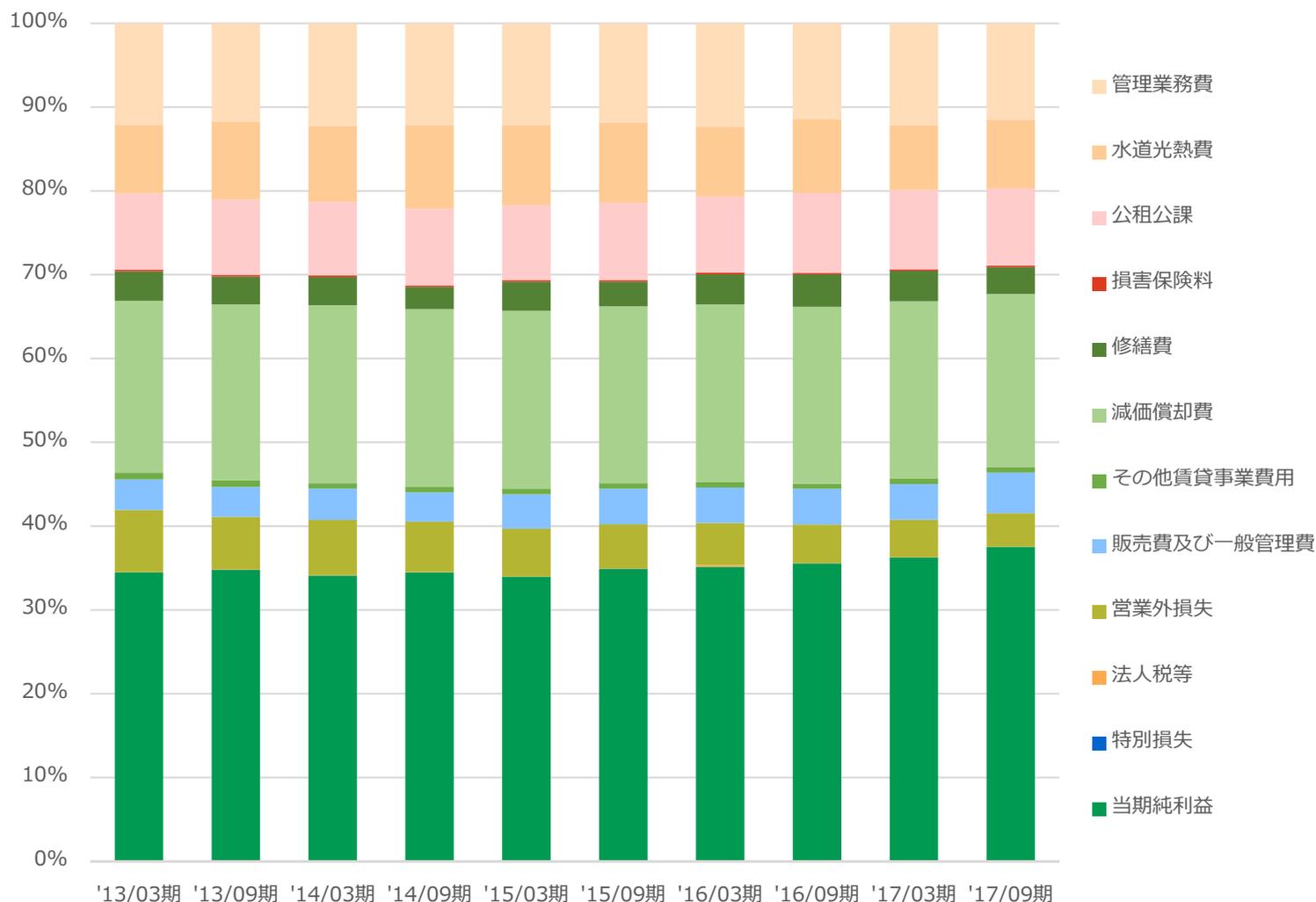


● '13/09期初保有50物件    ● '14/09期初保有54物件    ● '15/09期初保有57物件    ● '16/09期初保有63物件

# 営業収益に占める費用等の割合

	第23期 '13/03期	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
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	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%	11.4%	12.1%	11.5%
水道光熱費	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%	8.8%	7.7%	8.2%
公租公課	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	9.1%	9.5%	9.5%	9.2%
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	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%	3.8%	3.6%	3.2%
減価償却費	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%	21.1%	21.2%	20.7%
その他賃貸事業費用	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%	4.9%
営業外損失	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%	4.6%	4.4%	4.0%
法人税等	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
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%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%	35.6%	36.3%	37.5%

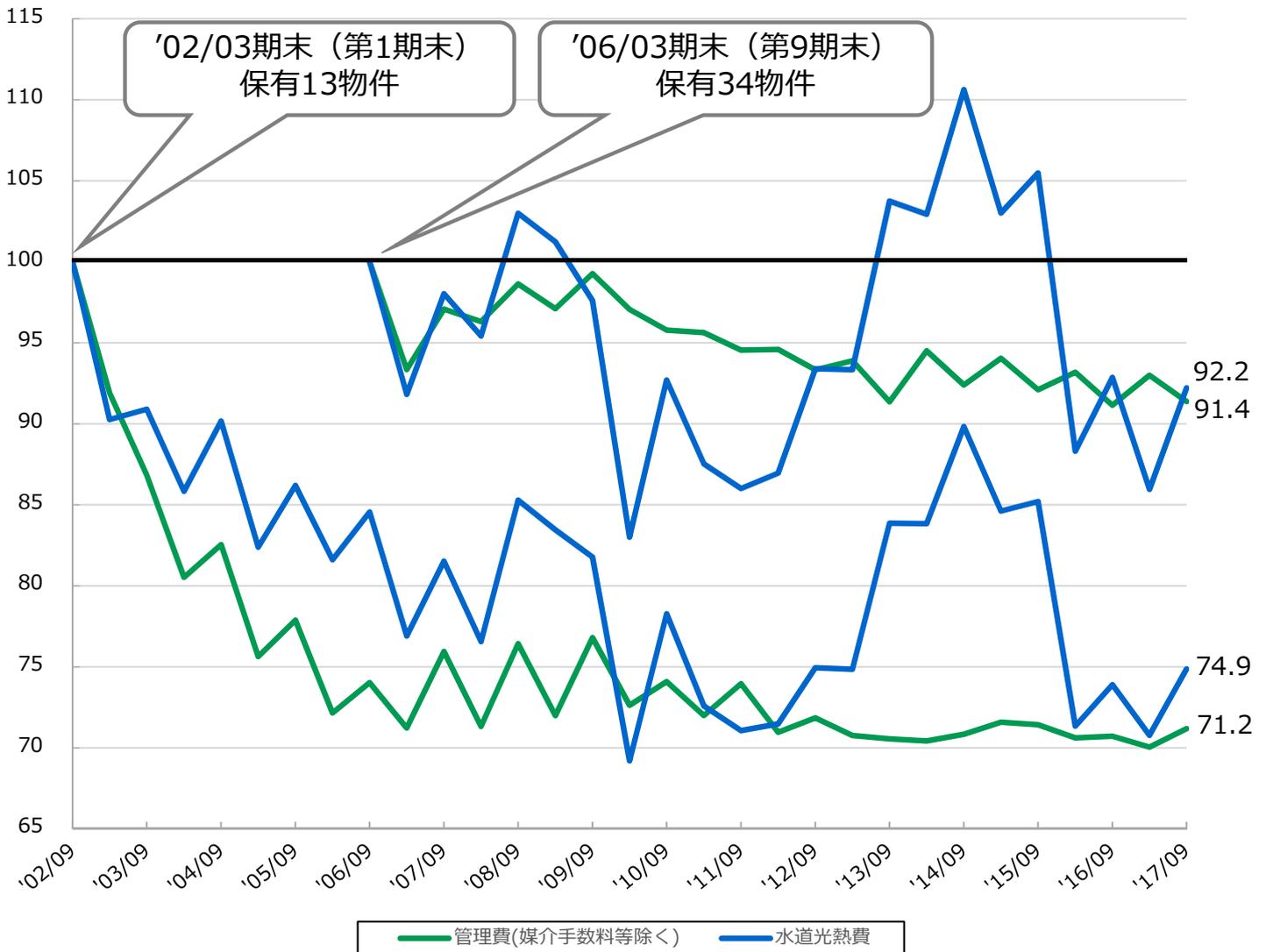
\* 営業収益において、'13/09期・'16/03期・'17/03期には不動産等売却益が含まれる。



# 管理費と水道光熱費の推移

- 各期末時点以降持分の増減（譲渡を含む）無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点（スタート時）の管理費及び水道光熱費をそれぞれ「100」とした場合の推移

\*管理費には媒介手数料等は含まない。



コスト削減の為、管理体制の見直し、設備の更新を実施

# 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
工事費	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210
修繕費(費用計上工事)	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017
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
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
総資産額	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507
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

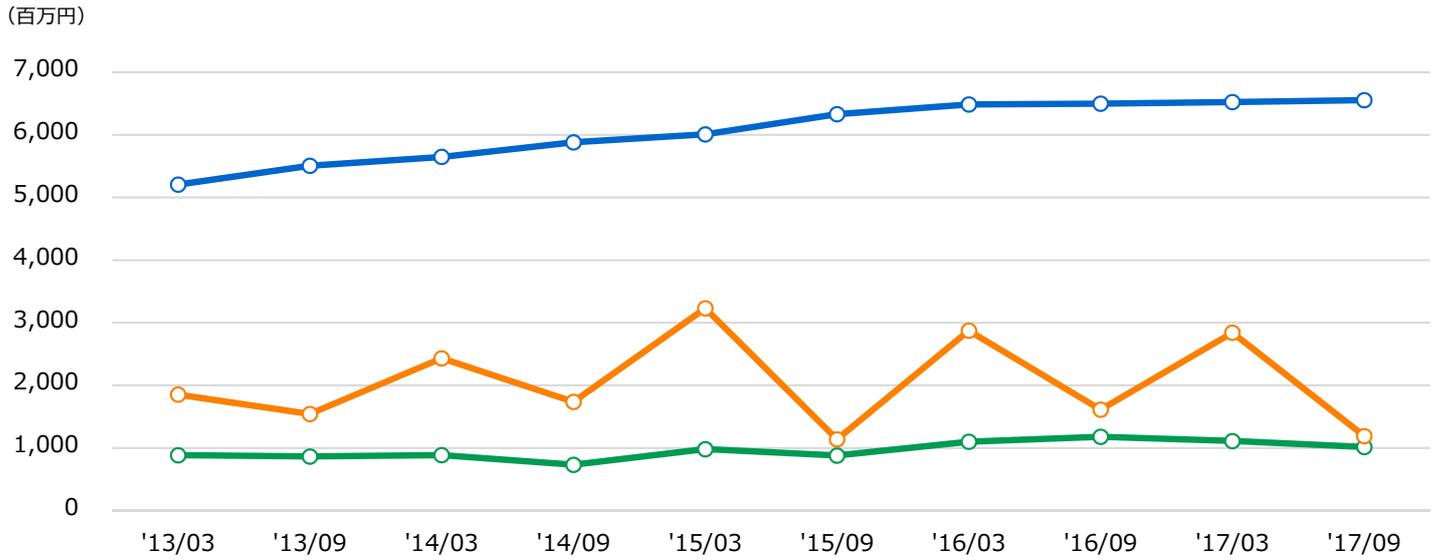
\*賃貸事業収益に不動産等売却益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

## 資産工事及び減価償却費の推移(予想)

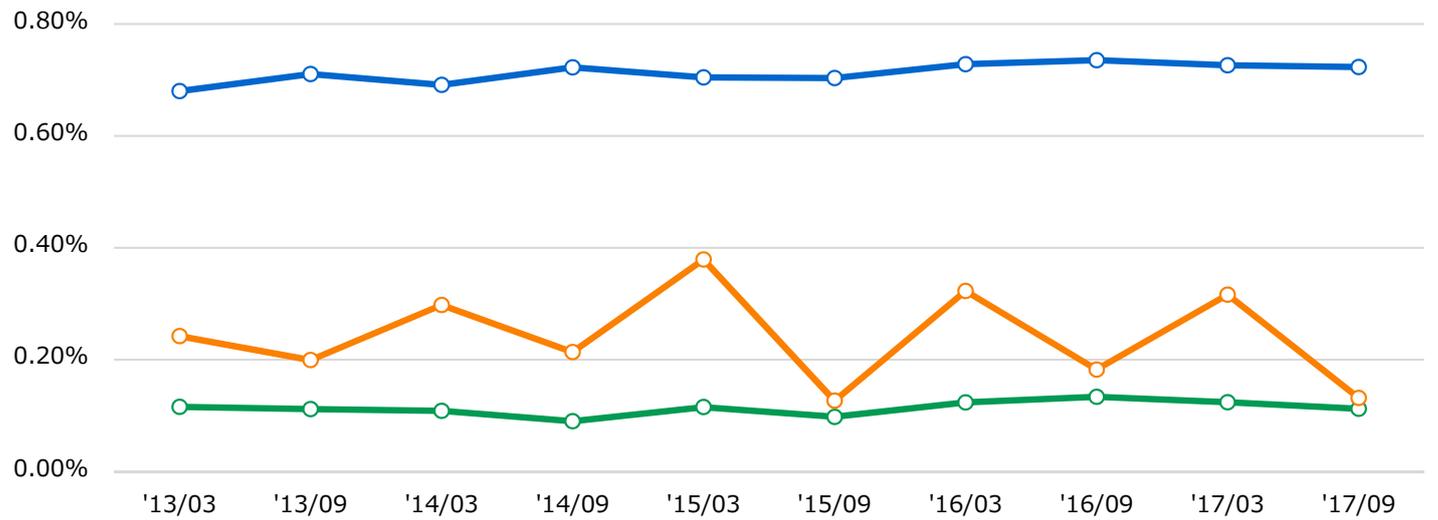
(億円)

	'18/03期 第33期	'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	合計
資産計上工事	27	15	22	14	28	12	121
減価償却費	65	64	64	63	62	62	383

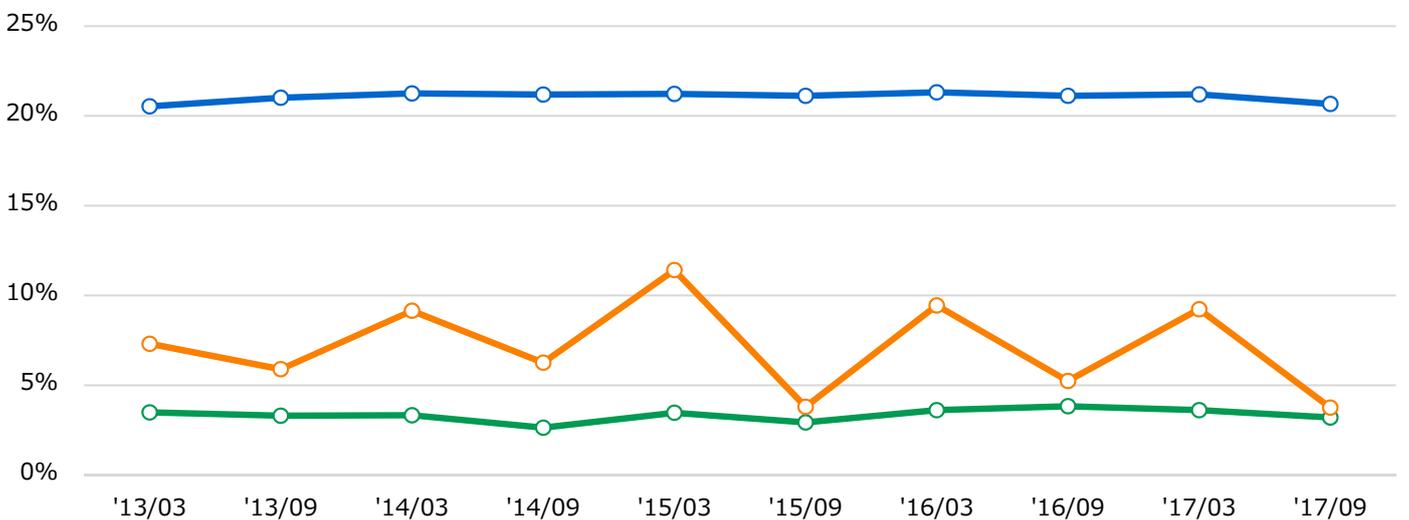
### 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）



### 総資産額に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



### 賃貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



● 修繕費(費用計上工事)

● 資本的支出(資産計上工事)

● 減価償却費

## 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)

**テナント入替**  
+11百万円

貸付 99 (+2.1%)  
返室 87 (▲1.9%)

貸付面積 +17,130㎡  
返室面積 ▲15,122㎡

**賃料改定**  
+24百万円

増額 25 (+0.5%)  
減額 0.4 (▲0.0%)

**【内部成長】**  
賃貸条件変動  
+36百万円

**【外部成長】**  
物件取得  
+38百万円

取得 38 (+0.8%)  
汐留ビル

賃貸面積 +4,000㎡  
総賃貸面積 831,446㎡

総賃貸面積 825,437㎡

賃貸面積 +2,008㎡

'17/03期末  
賃料月額  
4,678百万円

+74百万円 (+1.6%) の増加

'17/09期末  
賃料月額  
4,752百万円



\*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)は含まない

'17/03期末

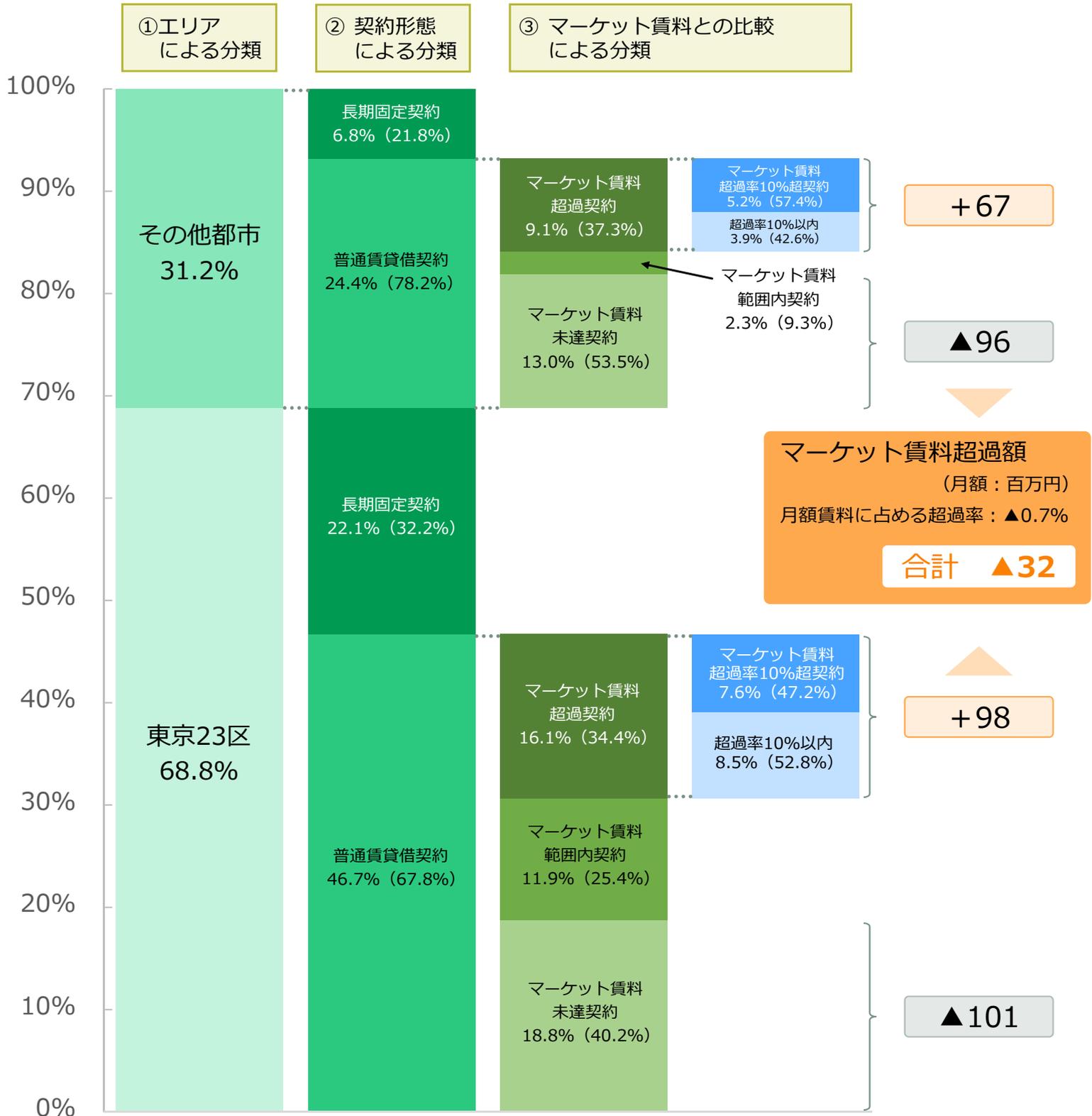
'17/09期末

# ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2017年9月30日現在 68物件 \* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,752百万円**

- 各比率%はポートフォリオ全体の共益費込賃料月額に占める割合を示す。  
また ( ) 内に記載の比率%は、前段階で分類された比率に占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2017年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約以外の契約を指す。



\* マーケット賃料範囲内契約とは、シービーアールイー株式会社査定賃料の下限から上限の範囲内に収まる契約を指す。  
なお、地階事務所、機械室等の特殊用途の契約についてはマーケット賃料範囲内契約に分類した。

# 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6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- J R Eが2017年9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6物件を除いた計62物件が対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																
		'03/06	'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		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア													95	89	86	
		M D 神田ビル	120	120	120	124	130	130	149	149	162	168	151	135	114	103	95	
		神田橋パークビル	106	106	106	112	117	119	148	148	162	162	152	133	114	102	95	
		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																
		山王ランドビル				100	106	120	139	143	151	151	145	127	106	98	90	
		有楽町電気ビル		95	95	105	113	124	142	149	167	167	160	133	105	98	93	
	中央区	小伝馬町ビル	104	104	104	107	114	114	121	121	154	164	157	146	132	118	104	
		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					113	121	127	133	142	142	140	110	96	96	87	
		銀座 E Mビル					132	132	137	145	153	153	145	134	116	103	92	
		晴海フロント																
		晴海センタービル										168	168	161	143	132	118	
		港区	赤坂パークビル															
	青山クリスタル		102	100	98	104	114	124	126	136	142	142	138	124	102	92	86	
	クローバー芝公園																	
	汐留ビル														109	98	93	
	芝二丁目大門ビル		110	110	110	123	135	139	145	148	155	158	158	148	129	110	94	
	コスモ金杉橋ビル		111	111	111	118	129	136	143	150	157	164	164	143	118	111	96	
	田町フロント																	
	新宿区		新宿イースト															
			新和ビル				98	102	107	127	137	141	141	141	122	98	93	90
		オペラシティ						129	141	147	151	151	147	124	102	98	94	
	台東区	T I X U E N O																
	品川区	東五反田1丁目ビル			116	128	128	131	131	138	144	144	144	131	119	106	97	
		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	
	渋谷区	代々木1丁目ビル					116	129	142	147	150	153	153	132	105	100	97	
		ダヴィンチ原宿	115	110	110	110	110	124	124	124	124	124	124	120	98	90	88	
		神宮前 M Sビル		98	96	96	98	117	123	132	132	136	132	123	96	89	87	
		渋谷クロスタワー	86	86	86	96	102	116	134	134	138	138	129	113	82	79	79	
		恵比寿ネオナート		87	89	98	105	118	127	133	138	138	131	109	84	82	80	
	中野区	ハーモニータワー					119	124	130	141	146	146	146	135	114	100	100	
	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	
		池袋二丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	112	108	100	100	
		池袋 Y Sビル				100	106	113	123	129	132	132	132	126	106	100	100	
	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
横浜市		MMパークビル											127	123	107	93	93	
		クイーンズ																
川崎市		川崎砂子ビル	106	102	102	102	102	102	102	102	106	106	106	102	94	94	94	
		武蔵小杉 S T Mビル											100	94	88	88	88	
札幌市		8・3スクエア									90	93	93	90	90	90		
仙台市		定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	
		東二番丁																
		仙台ホンマビル	147	141	135	135	138	147	147	147	150	150	150	135	124	118	106	
A E R																		
		金沢市	金沢パークビル	93	89	89	89	89	87	98	98	98	98	96	89	81	78	78
金沢市		金沢上堤町ビル																
		名古屋市	錦パークビル							143	143	143	139	135	127	118	102	
名古屋市		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	
		名古屋御園ビル		150	150	150	150	159	153	153	153	153	153	147	147	141	124	
京都市		四条烏丸																
大阪市		梅田スクエア																
		新藤田ビル												122	119	104	93	
		堺筋本町ビル	124	119	105	105	110	119	129	138	138	138	133	124	110	100	90	
		御堂筋ダイワビル	128	112	108	108	116	124	148	148	152	152	148	132	108	100	100	
尼崎市		尼崎フロント																
岡山市		リットシティ							93	93	93	93	93	90	90	86	86	
広島市		N H K 広島ビル			93	93	93	96	107	107	107	111	111	111	104	100	100	
福岡市		東晴天神ビル	95	91	86	86	86	86	91	91	95	95	95	95	86	82	82	
		天神クリスタル					96	96	100	100	100	100	96	85	78	70	70	
		日之出天神ビル	97	83	76	76	76	79	86	86	86	86	86	86	79	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)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		
'10/12	'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				
84	81	81	81	84	88	91	93	95	96	98	100	100	100	北の丸スクエア	千代田区	東京23区	
95	89	86	86	86	86	86	86	89	89	92	95	97	100	MD神田ビル			
88	83	81	81	83	83	83	83	86	88	93	95	98	100	神田橋パークビル			
							91	91	93	95	96	98	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	86	82	82	82	82	82	84	86	90	94	96	98	100	山王グランドビル			
91	89	85	85	85	87	87	87	89	93	95	98	98	100	有楽町電気ビル			
104	100	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	100	小伝馬町ビル			
	100	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	100	100	共同(茅場町2丁目)			
														ビュレックス京橋			
									97	97	97	97	100	銀座一丁目イースト			
83	81	81	81	81	83	87	88	90	92	94	98	98	100	銀座三和ビル			
92	87	84	84	84	84	87	87	89	92	95	97	97	100	銀座EMビル			
														晴海フロント			
114	111	96	93	93	93	93	93	96	96	96	96	96	100	晴海センタービル			
		81	81	81	83	85	87	88	90	94	96	98	100	赤坂パークビル			
86	84	80	80	82	84	84	86	90	94	98	98	98	100	青山クリスタル			
									100	100	100	100	100	クローバー芝公園			
90	88	88	88	90	90	91	93	97	97	98	100	100	100	汐留ビル			
87	87	84	84	84	84	84	84	84	84	87	90	94	100	芝二丁目大門ビル			
89	89	86	86	86	86	86	86	86	86	93	93	96	100	コスモ金杉橋ビル			
														100	田町フロント		
								94	94	96	96	96	100	新宿イースト			
80	80	76	76	78	78	78	80	83	88	95	95	95	100	新和ビル			
94	92	86	84	84	82	84	88	90	92	94	96	96	100	オペラシティ			
			93	93	93	93	93	95	95	100	100	100	100	TIX UENO			
94	91	84	84	84	84	84	84	84	88	91	94	97	100	東五反田1丁目ビル			
														100	大崎フロントタワー		
104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	大森駅東口ビル			
92	87	84	84	84	84	84	84	87	89	92	95	97	100	代々木1丁目ビル			
85	85	85	85	85	85	85	85	85	88	88	88	93	100	ダヴィンチ原宿			
85	81	81	81	83	83	85	91	91	94	96	96	100	100	神宮前MSビル			
79	79	75	77	79	82	86	89	93	95	96	98	98	100	渋谷クロスタワー			
76	76	76	76	78	82	85	89	93	95	96	98	98	100	恵比寿ネオナート			
95	92	89	89	89	89	89	92	92	92	95	97	97	100	ハーモニータワー			
104	96	83	83	83	83	83	83	88	92	96	96	96	100	大塚東池袋ビル			
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	池袋二丁目ビル			
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	97	97	100	100	池袋YSビル			
96	87	87	87	87	87	87	87	91	96	96	96	96	100	八王子ファースト			
88	88	88	88	88	88	88	88	92	92	96	96	96	100	さいたま浦和ビル			
93	93	90	90	90	90	90	90	90	93	97	100	100	100	MMパークビル			
							81	82	85	88	97	100	100	100	クイーンズ		
94	86	73	73	73	73	78	82	86	90	94	98	98	100	川崎砂子ビル			
88	82	82	82	82	82	82	82	85	88	94	100	100	100	武蔵小杉STMビル			
90	90	87	87	87	87	87	87	87	88	90	93	97	100	8・3スクエア			
105	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	定禅寺パークビル		
				77	77	77	80	83	88	93	93	93	100	100	東二番丁		
100	100	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	100	100	仙台ホンマビル		
											83	85	95	100	AER		
78	78	78	78	78	78	78	78	78	81	89	89	96	100	100	金沢パークビル		
												93	100	100	金沢上堤町ビル		
102	98	98	94	92	92	92	94	94	94	98	98	98	100	100	錦パークビル		
						92	92	92	92	92	92	92	100	100	100	広小路プレイス	
109	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	名古屋広小路ビル	
124	112	112	100	100	94	94	97	97	97	100	100	100	100	100	100	名古屋御園ビル	
						79	82	85	91	94	94	94	100	100	100	四条烏丸	
									89	89	91	96	100	100	100	梅田スクエア	
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	96	96	96	100	100	100	新藤田ビル	
90	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	90	100	100	100	堺筋本町ビル	
100	100	100	100	100	92	92	92	92	92	92	92	96	100	100	100	御堂筋ダイワビル	
										100	100	100	100	100	100	100	尼崎フロント
86	86	86	86	88	88	88	88	90	91	100	100	100	100	100	100	100	リットシティ
100	98	98	98	98	98	98	98	98	100	100	100	100	100	100	100	100	NHK広島ビル
82	80	80	80	80	80	80	80	80	86	91	91	91	100	100	100	100	東晴天神ビル
70	70	70	70	70	70	74	78	85	89	89	89	93	100	100	100	100	天神クリスタル
76	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

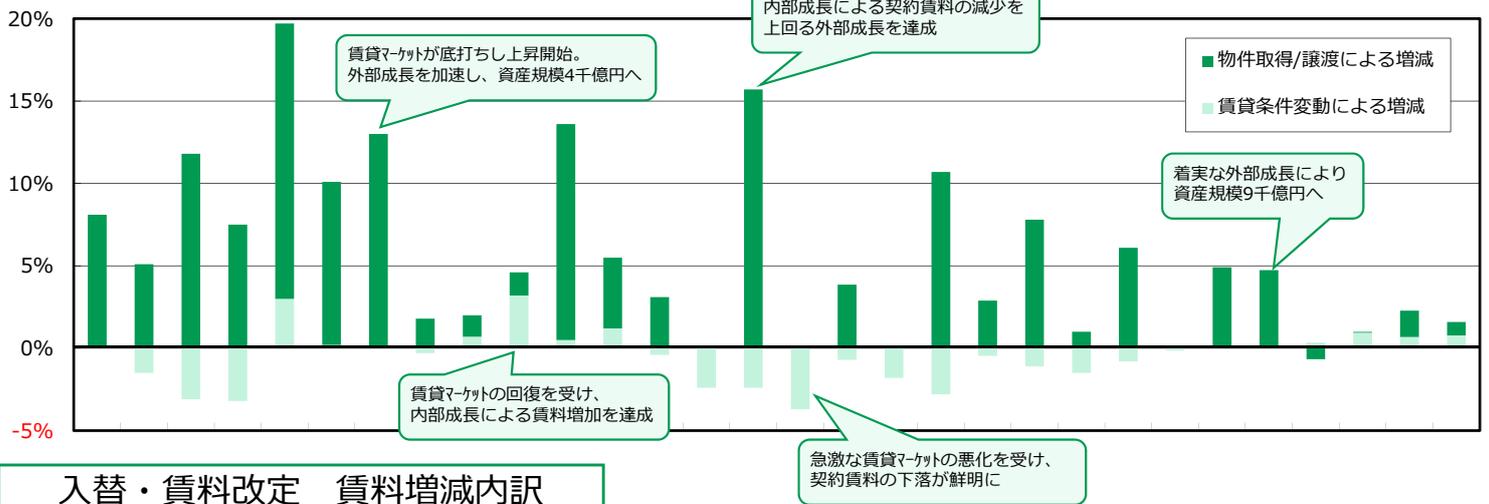
前回調査時より査定賃料が下落

# 契約賃料月額増減

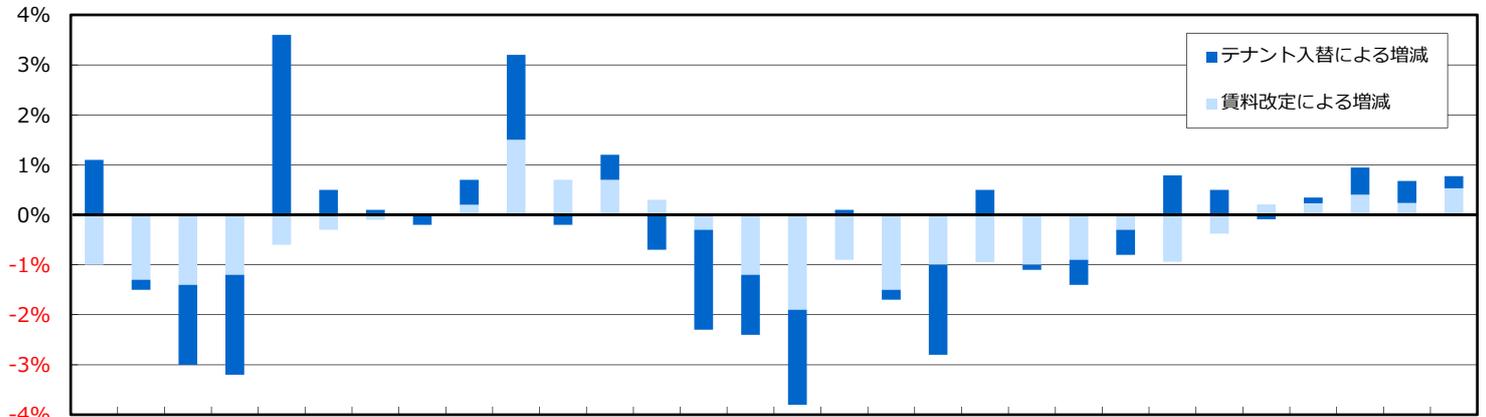
\* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期
前期末比増減率 … I + II	-3.7%	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%
物件取得/譲渡による増減 … I (= ① + ②)	0.0%	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%
物件取得による増加 … ①	0.0%	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%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	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%
賃貸条件変動による増減 … II (= ③ + ④)	-3.7%	-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%
テナント入替による増減 … ③ (= a + b)	-1.9%	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%
貸付による増加 … a	3.9%	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%
返室による減少 … b	-5.8%	-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%
賃料改定による増減 … ④ (= c + d)	-1.9%	-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%
増額改定による増加 … c	0.0%	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%
減額改定による減少 … d	-1.9%	-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%

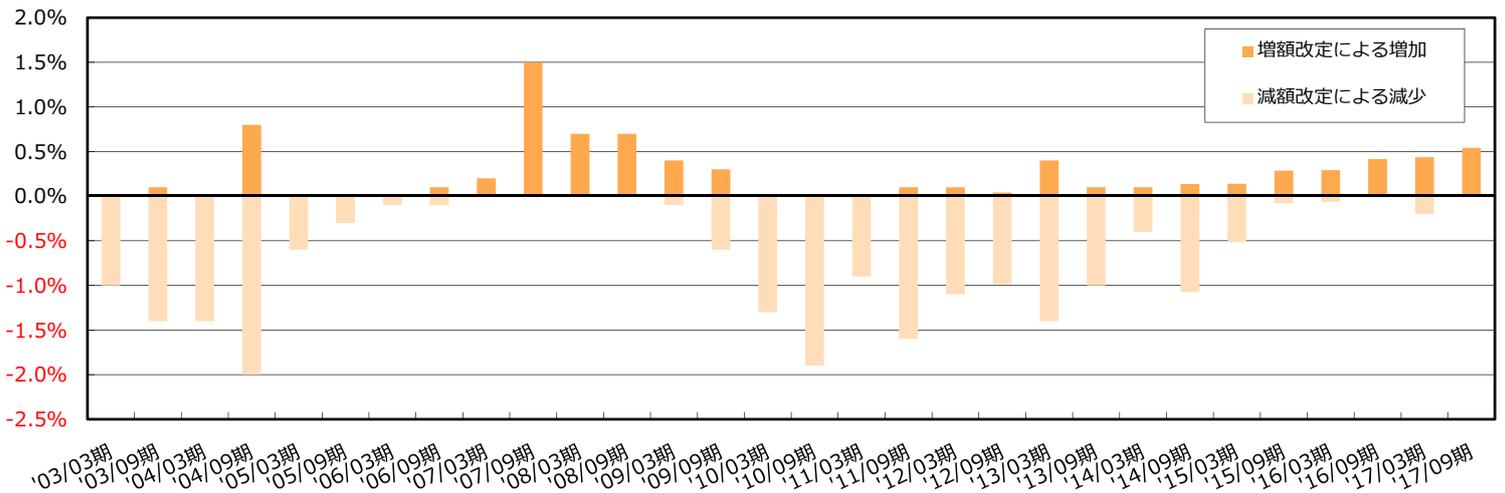
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 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

## 月額賃料に係る『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)

	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258	1,169	288
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954	165	588
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

	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期
東京23区	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209	15,851	16,083	19,063
その他都市	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030	3,204	3,852	6,280
ポートフォリオ全体	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239	19,056	19,935	25,343

## 月額賃料に係る『減額』改定実績

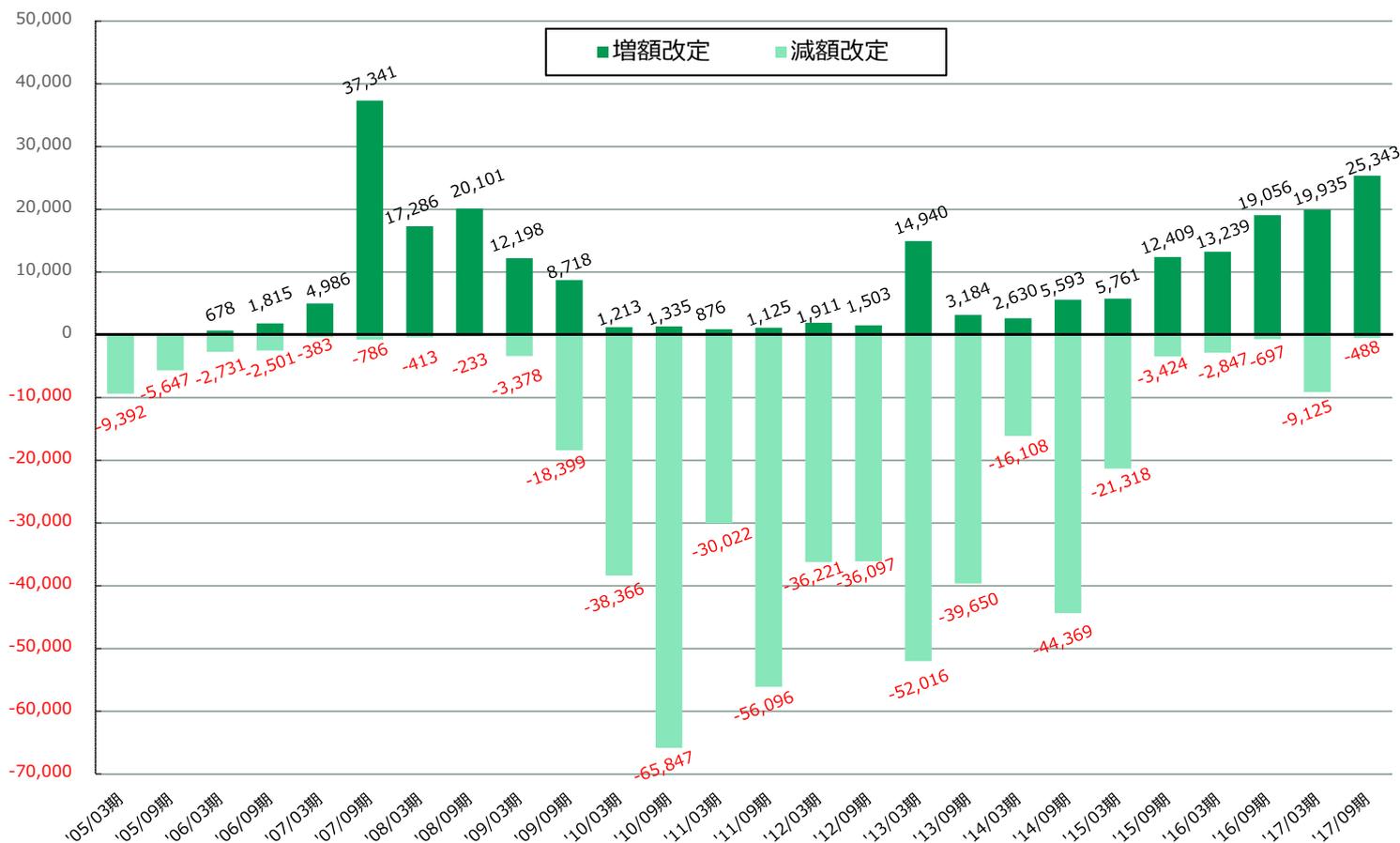
(千円・月額)

	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211	-49,726	-22,157
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155	-16,121	-7,865
ポートフォリオ全体	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399	-38,366	-65,847	-30,022

	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期
東京23区	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145	-169	-8,943	-203
その他都市	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702	-528	-181	-284
ポートフォリオ全体	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847	-697	-9,125	-488

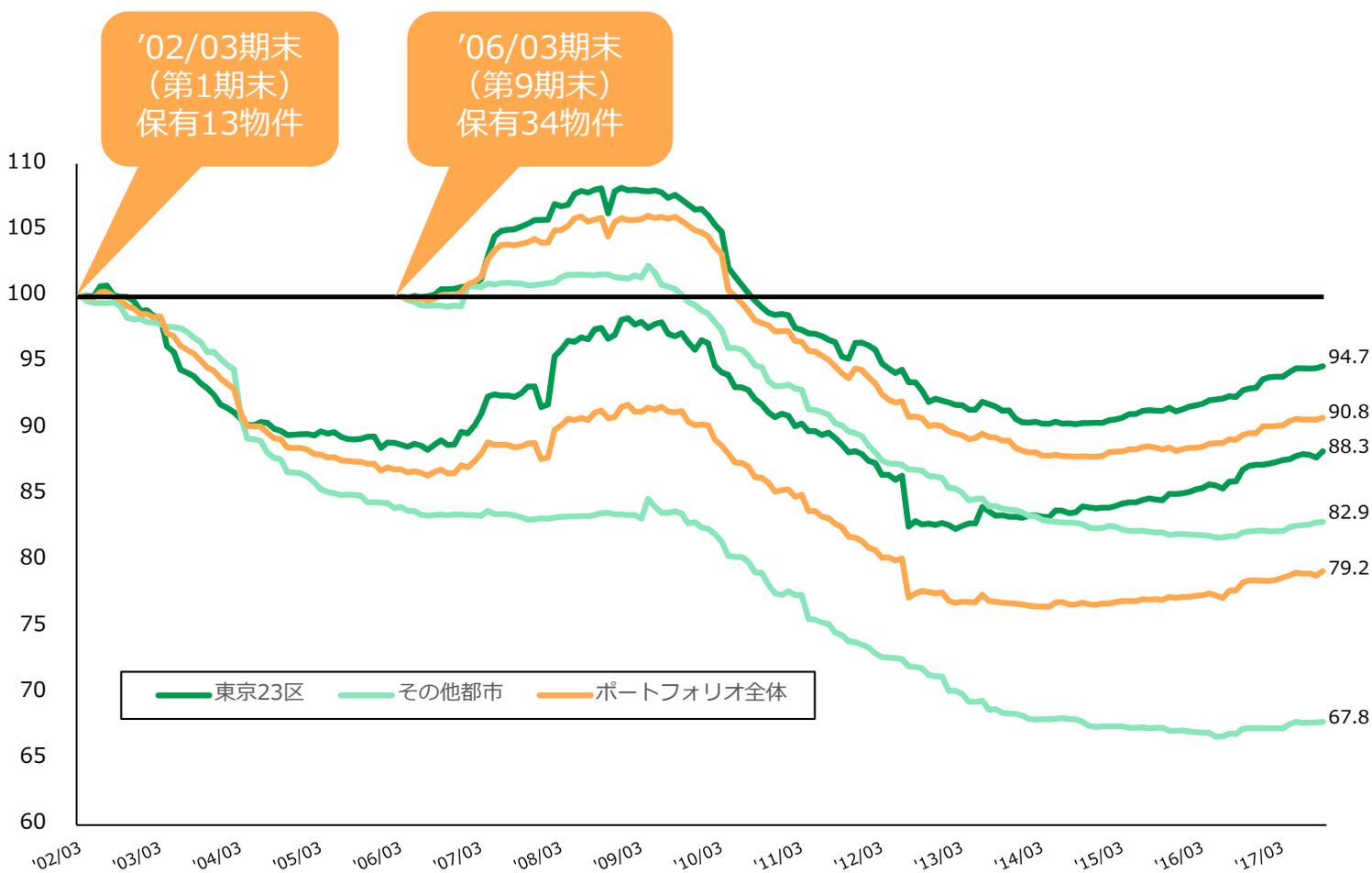
## ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

(千円・月額)



# 平均賃料水準の推移

- 各期末時点以降持分の増減（譲渡を含む）無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点（スタート時）の契約ベースの平均賃料を「100」とした場合の推移

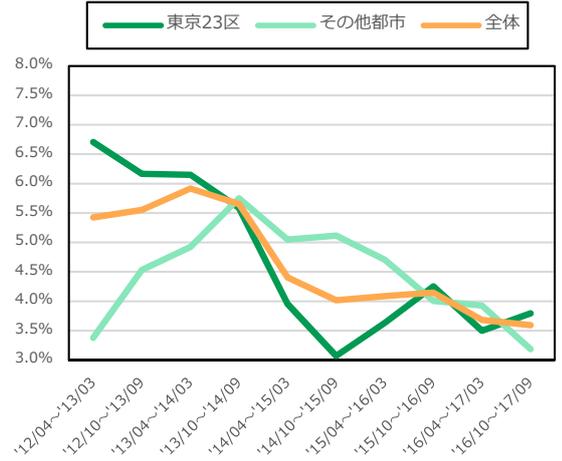


## MEMO

# テナント入替の状況（面積・単価）

## 年間テナント入替率

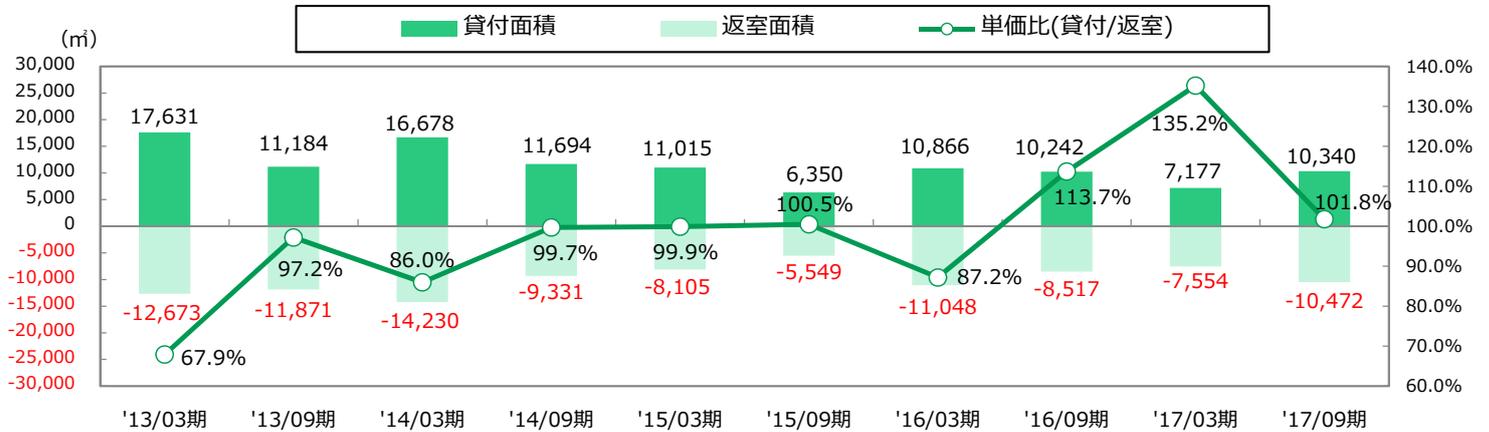
	'12/04 ~ '13/03	'12/10 ~ '13/09	'13/04 ~ '14/03	'13/10 ~ '14/09	'14/04 ~ '15/03	'14/10 ~ '15/09	'15/04 ~ '16/03	'15/10 ~ '16/09	'16/04 ~ '17/03	'16/10 ~ '17/09
東京23区	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%	4.3%	3.5%	3.8%
その他都市	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%	4.0%	3.9%	3.2%
全体	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%	4.1%	3.7%	3.6%



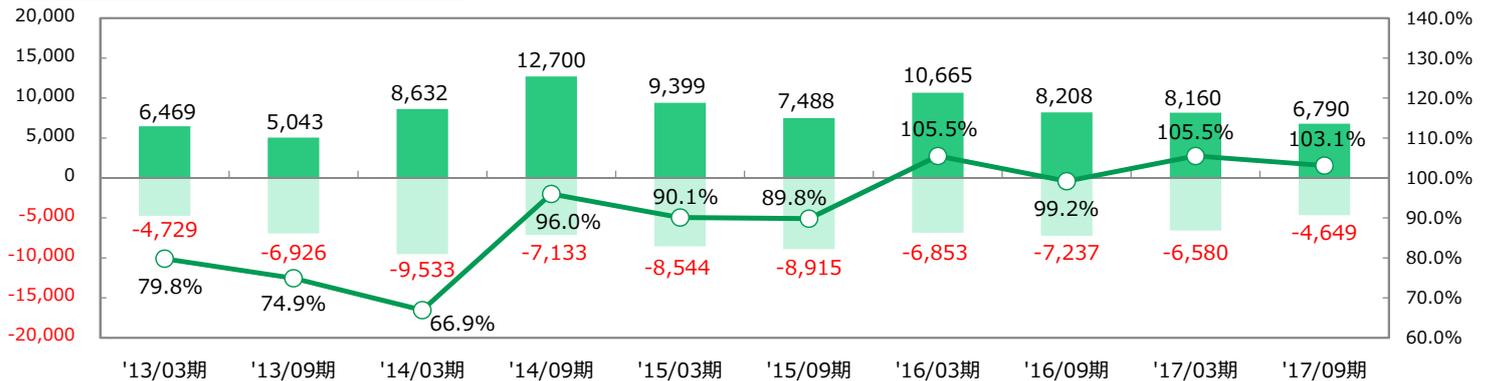
\* 年間テナント入替率：入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積) / {(当期末賃貸面積+前々期末賃貸面積) × 1/2} と仮定して計算

## 貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

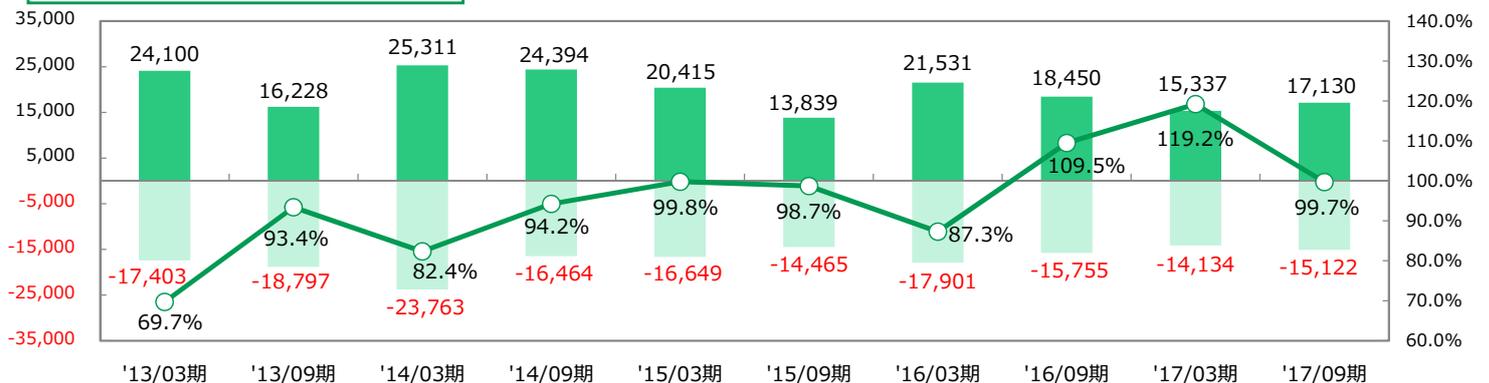
### 東京23区



### その他都市

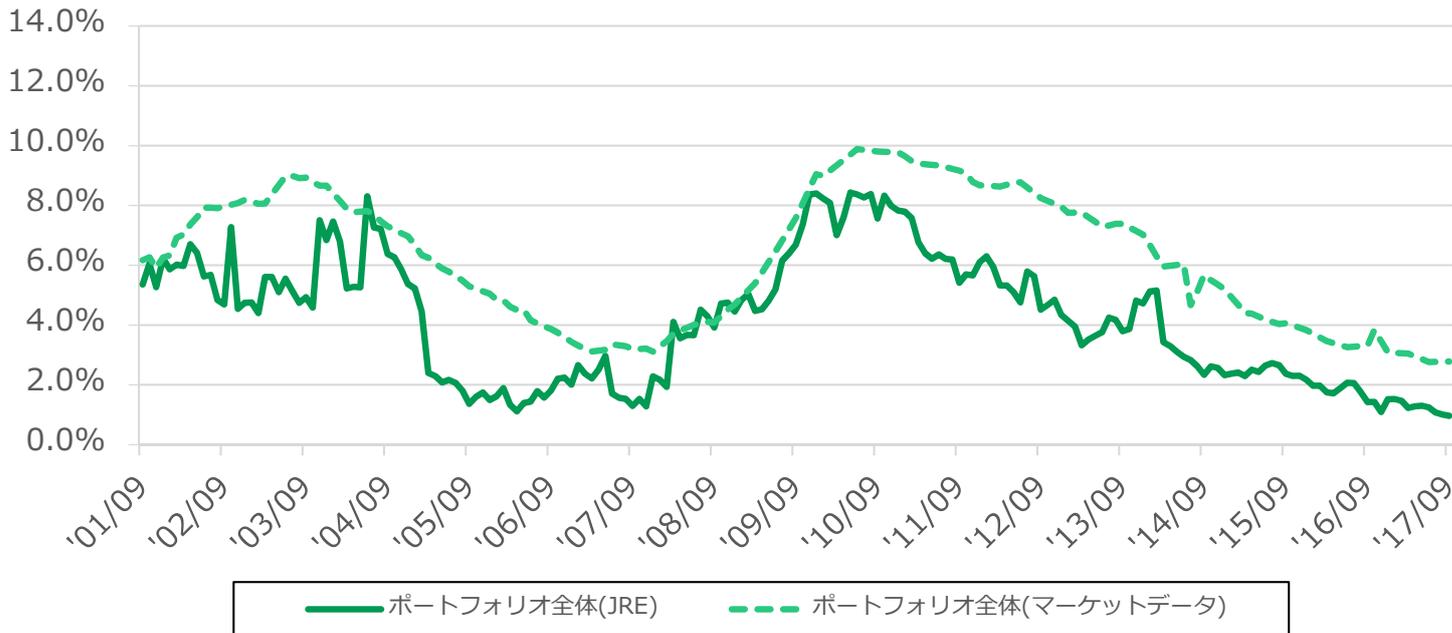


### ポートフォリオ全体

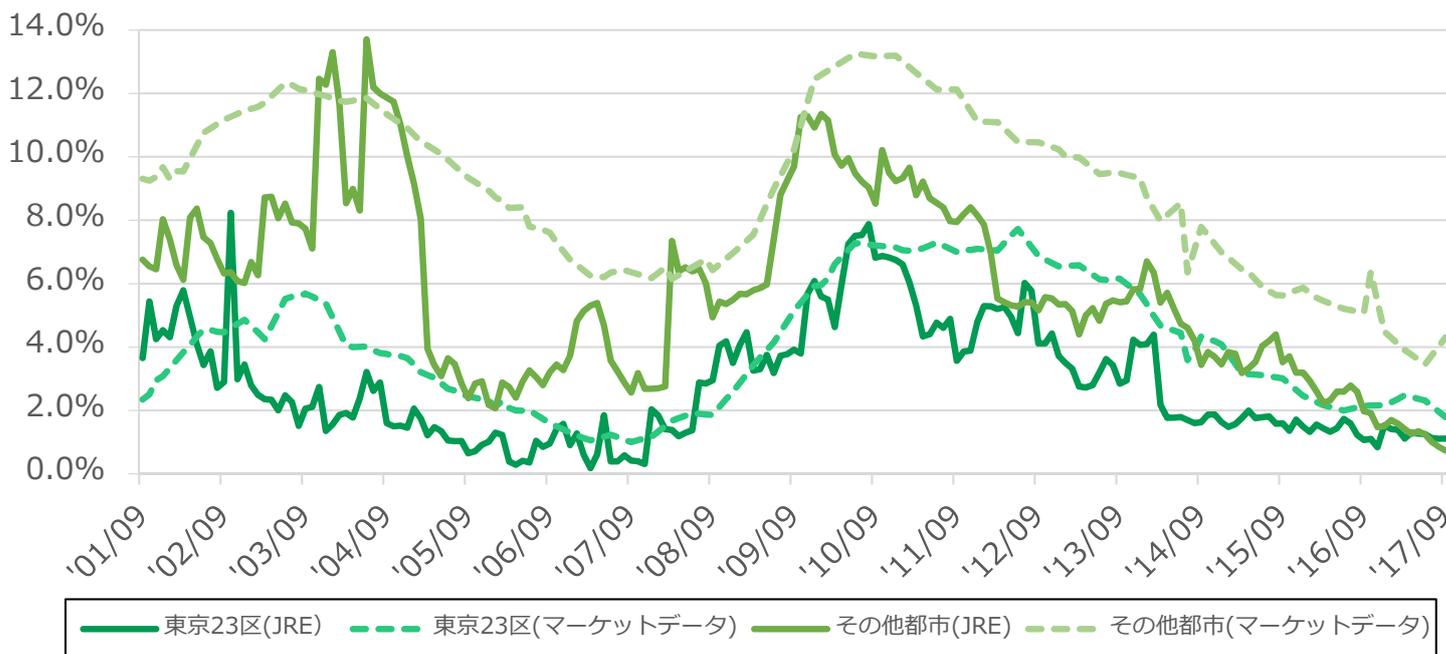


# ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

## 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%

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

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

- \* 平均空室率はシービーアールイー㈱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㈱にて作成。
- \* シービーアールイー㈱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㈱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

---

# '17年9月期 追加取得資産（都心3区）

## 汐留ビルディング



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号
- 面積：<土地> 12,054.22㎡（注） <建物> 115,930.83㎡  
（注）土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建
- 建築時期：2007年12月
- 所有形態：不動産信託受益権（本追加取得により、不動産信託受益権の準共有持分の5.0%を取得。）  
土地：所有権  
建物：所有権  
\*本追加取得による不動産信託受益権の準共有持分の変動：50.0%→55.0%
- 賃貸可能面積：4,019㎡（追加取得持分にかかる数値）  
\*JRE所有持分全体：44,213㎡（追加取得後）
- 入居率：99.5%

### 取引概要

- 取得先：三井物産都市開発株式会社
- 取得価格：10,530百万円
- 鑑定評価額：10,800百万円  
（2017年7月1日時点）
- 取得日：2017年9月1日

### 収支想定

<NOI 想定> 年間 368百万円  
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 83百万円  
（定常稼働時）

# 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)

	上場時 ~'01/09	'02/03期 '01/10~'02/03	'02/09期 '02/04~'02/09	'03/03期 '02/10~'03/03	'03/09期 '03/04~'03/09	'04/03期 '03/10~'04/03	'04/09期 '04/04~'04/09	'05/03期 '04/10~'05/03	'05/09期 '05/04~'05/09	'06/03期 '05/10~'06/03	'06/09期 '06/04~'06/09	'07/03期 '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

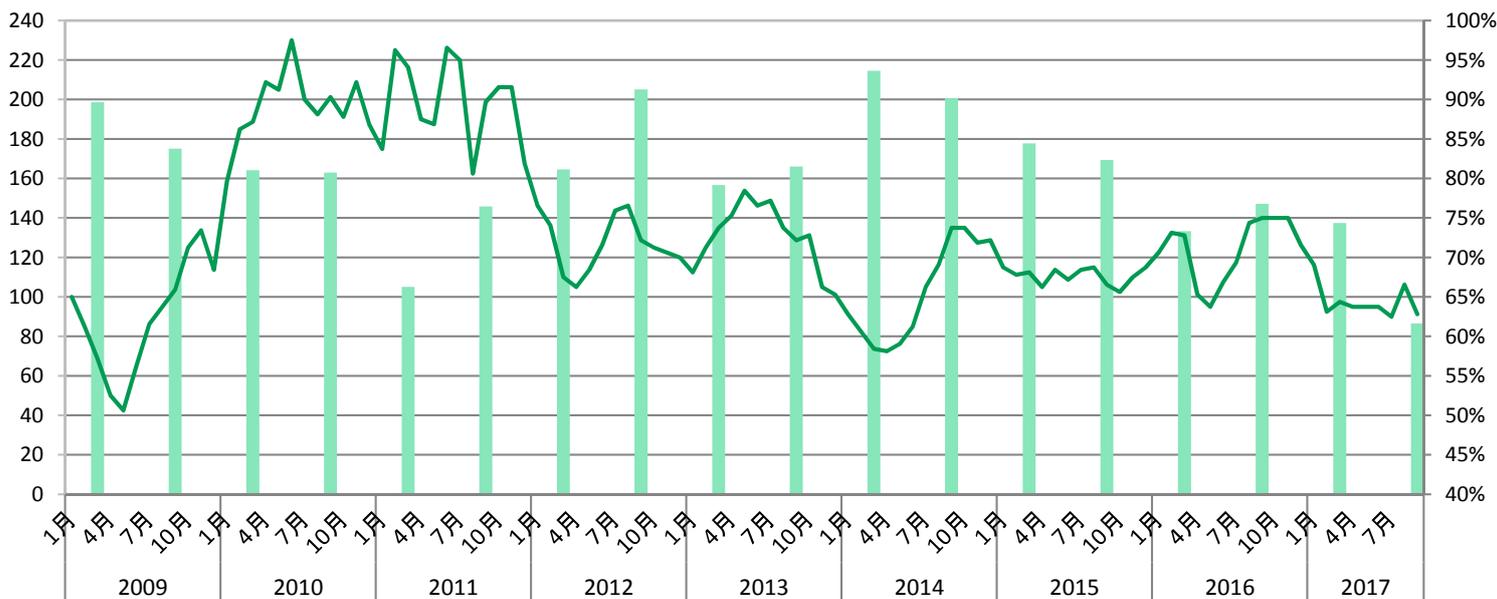
	'07/09期 '07/04~'07/09	'08/03期 '07/10~'08/03	'08/09期 '08/04~'08/09	'09/03期 '08/10~'09/03	'09/09期 '09/04~'09/09	'10/03期 '09/10~'10/03	'10/09期 '10/04~'10/09	'11/03期 '10/10~'11/03	'11/09期 '11/04~'11/09	'12/03期 '11/10~'12/03	'12/09期 '12/04~'12/09	'13/03期 '12/10~'13/03
取得	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026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

	'13/09期 '13/04~'13/09	'14/03期 '13/10~'14/03	'14/09期 '14/04~'14/09	'15/03期 '14/10~'15/03	'15/09期 '15/04~'15/09	'16/03期 '15/10~'16/03	'16/09期 '16/04~'16/09	'17/03期 '16/10~'17/03	'17/09期 '17/04~'17/09	累計
取得	12,967	43,174	650	45,459	44,263	-	175	26,100	10,530	<b>1,003,897</b>
譲渡	1,220	-	-	-	-	4,366	-	6,890	-	<b>67,816</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）							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計		
首都圏	8	8	12	4	20	2	54	<b>54</b>	<b>74.0%</b>
地方都市	0	5	1	6	3	4	19	<b>19</b>	<b>26.0%</b>
総計	8	13	13	10	23	6	73	<b>73</b>	<b>100.0%</b>



三菱地所



MITSUMI & CO.

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)

**43件** (注2)

**435,719**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

**74.0%**

\* 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)	
相対取引	89件	(85.6%)	7,432	(74.0%)
スポンサー等からの取得	43件	(41.3%)	4,357	(43.4%)
スポンサーの紹介による取得	13件	(12.5%)	946	(9.4%)
上記以外の相対取引による取得	33件	(31.7%)	2,128	(21.2%)
入札	15件	(14.4%)	2,606	(26.0%)
スポンサー等からの取得	5件	(4.8%)	717	(7.2%)
スポンサーの紹介による取得	2件	(1.9%)	1,161	(11.6%)
上記以外の入札による取得	8件	(7.7%)	726	(7.2%)
合計	104件	(100.0%)	10,038	(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  
**71.6%**

\* 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

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

東京を中心とした  
首都圏に70%以上

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

延床面積10,000㎡を超える

大規模ビルは 40棟

\* 1棟全体の面積

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（'17年9月期末）

## '17年9月期末の状況

有利子負債合計 375,500百万円

長期有利子負債比率 90.8%

長期固定有利子負債比率 86.3%

有利子負債平均利率 0.64%

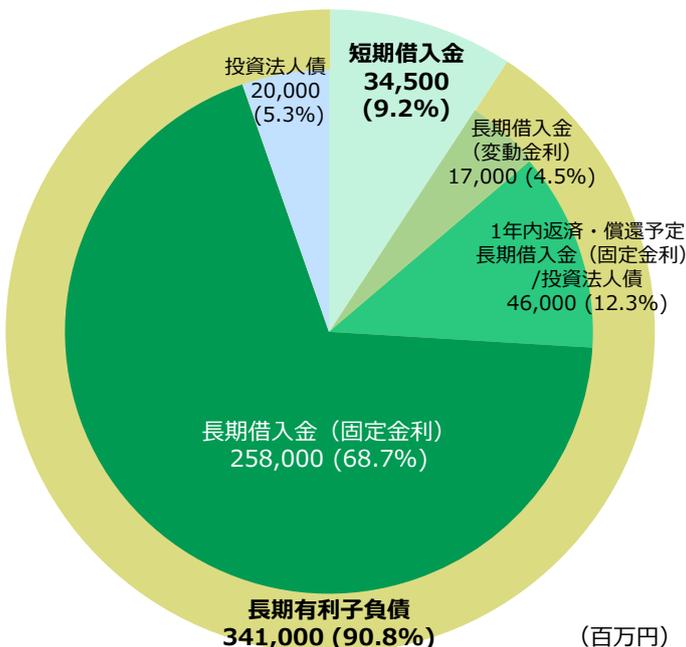
有利子負債全体の残存年数 3.95年

## 長期・短期の内訳

(百万円)

短期借入金	34,500
長期借入金（変動金利）	17,000
1年内返済予定長期借入金（固定金利）	36,000
長期借入金（固定金利）	258,000
借入金合計	345,500
投資法人債	30,000
投資法人債合計	30,000

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.07%	0.44年
長期借入金（変動金利）	0.05%	5.03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	0.89%	0.63年
長期借入金（固定金利）+投資法人債	0.70%	4.87年



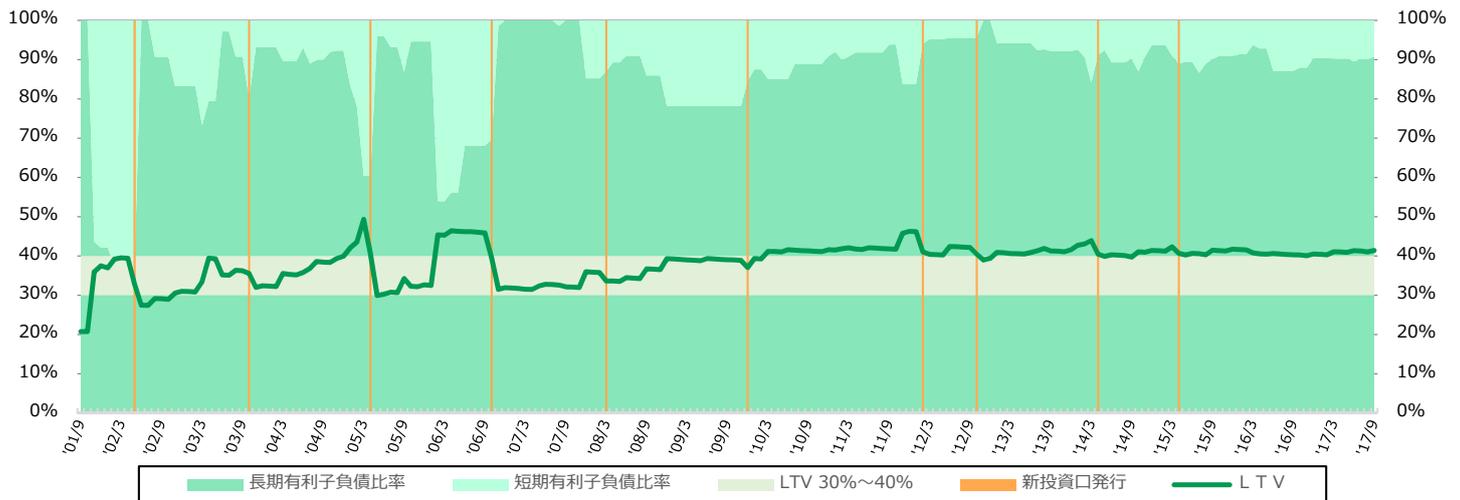
## 金融機関別借入残高

(百万円)

三菱UFJ信託銀行	57,000
みずほ銀行	47,000
三菱東京UFJ銀行	47,000
三井住友信託銀行	36,000
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
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	5,500
三井住友銀行	5,000
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
日本生命保険	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

# 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

## 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

## 有利子負債の借入余力

( '17年9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	
906,507	375,500	41.4%	LTV45%まで	58,960
			LTV40%まで	-21,495

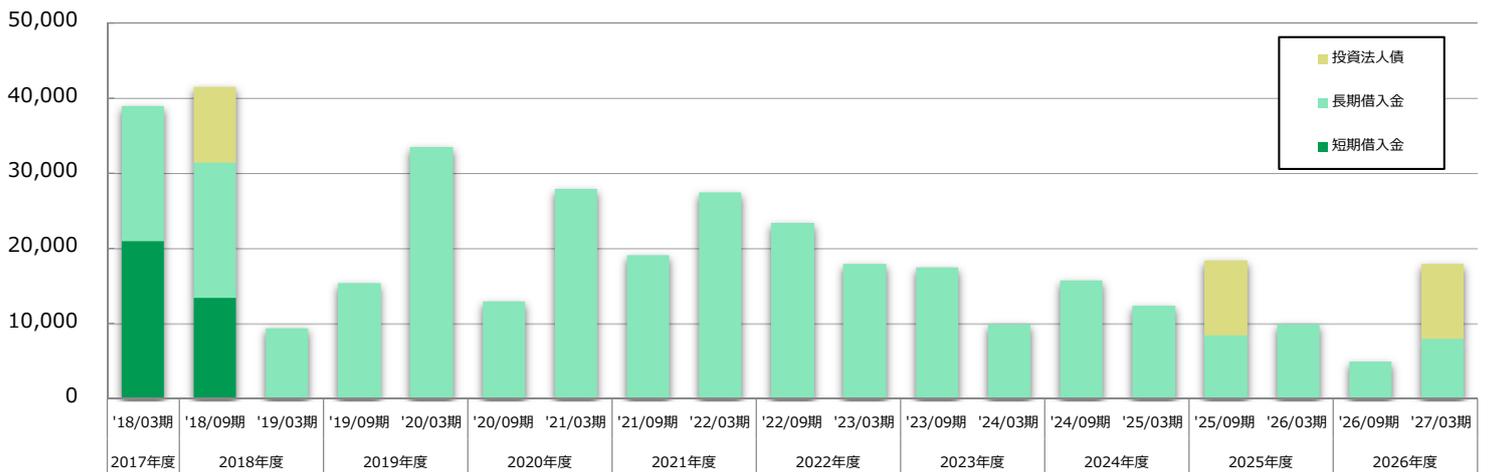
## 有利子負債返済期日の分散状況

( '17年9月期末現在 )

(百万円)

	2017年度 (6ヶ月以内)	2018年度 (1.5年)	2019年度 (2.5年)	2020年度 (3.5年)	2021年度 (4.5年)	2022年度 (5.5年)	2023年度 (6.5年)	2024年度 (7.5年)	2025年度 (8.5年)	2026年度 (9.5年)	合計
短期借入金	21,000	13,500	-	-	-	-	-	-	-	-	34,500
長期借入金	18,000	27,500	49,000	41,000	46,700	41,500	27,500	28,300	18,500	13,000	311,000
投資法人債	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000	30,000
合計	39,000	51,000	49,000	41,000	46,700	41,500	27,500	28,300	28,500	23,000	375,500

(百万円)



# 有利子負債一覧（'17年9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	三菱UFJ信託銀行	'16/12/26	5,000	0.07	'17/12/26	1年
	三菱東京UFJ銀行	'16/12/26	5,000	0.07	'17/12/26	1年
	三井住友信託銀行	'16/12/26	1,300	0.07	'17/12/26	1年
	七十七銀行	'17/01/10	1,000	0.07	'18/01/10	1年
	三菱東京UFJ銀行	'17/03/02	1,500	0.07	'18/03/02	1年
	みずほ銀行	'17/03/27	5,500	0.07	'18/03/27	1年
	三井住友信託銀行	'17/03/31	1,700	0.0754	'18/03/30	1年
	みずほ銀行	'17/04/03	5,500	0.07	'18/04/03	1年
	三菱東京UFJ銀行	'17/04/03	3,500	0.07	'18/04/03	1年
	新生銀行	'17/06/15	2,500	0.07	'18/06/15	1年
	信金中央金庫	'17/09/01	1,000	0.07	'18/09/03	1年
	りそな銀行	'17/09/01	1,000	0.07	'18/09/03	1年
	<b>合 計</b>			<b>34,500</b>	<b>0.07</b> (平均利率)	<b>0.44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	0.07083	'21/04/05	4年
	三菱UFJ信託銀行	'17/06/01	12,000	0.047146	'23/06/01	6年
<b>合 計</b>			<b>17,000</b>	<b>0.05</b> (平均利率)	<b>5.03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	八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20	5年
	足利銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5年
	常陽銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5年
	三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17	7年
	日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01	7年
	三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26	7年
	りそな銀行	'13/03/25	3,000	0.45	'18/03/26	5年
	中国銀行	'13/03/25	2,000	0.45	'18/03/26	5年
	八十二銀行	'13/03/25	1,000	0.45	'18/03/26	5年
	太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30	7年
	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
	<b>合 計</b>			<b>36,000</b>	<b>1.00</b> (平均利率)	<b>0.55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	7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	

(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)	三菱東京U F J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U F J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	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
	群馬銀行 (注1)	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25	5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
	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
	みずほ銀行	'15/09/01	2,500	0.17	'19/03/01	3.5年
	三菱東京U F J銀行	'15/09/01	5,000	0.2	'19/09/02	4年
	三菱東京U F J銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年
	三菱U F J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	'24/10/01	9年
	第四銀行 (注1)	'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7年
	伊予銀行 (注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	八十二銀行 (注1)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	三菱U F J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	
	<b>合 計</b>		<b>258,000</b>	<b>0.64</b> (平均利率)	<b>4.57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
	<b>合 計</b>		<b>30,000</b>	<b>1.15</b> (平均利率)	<b>6.14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U F J銀行  
三井住友信託銀行  
三菱U F J信託銀行

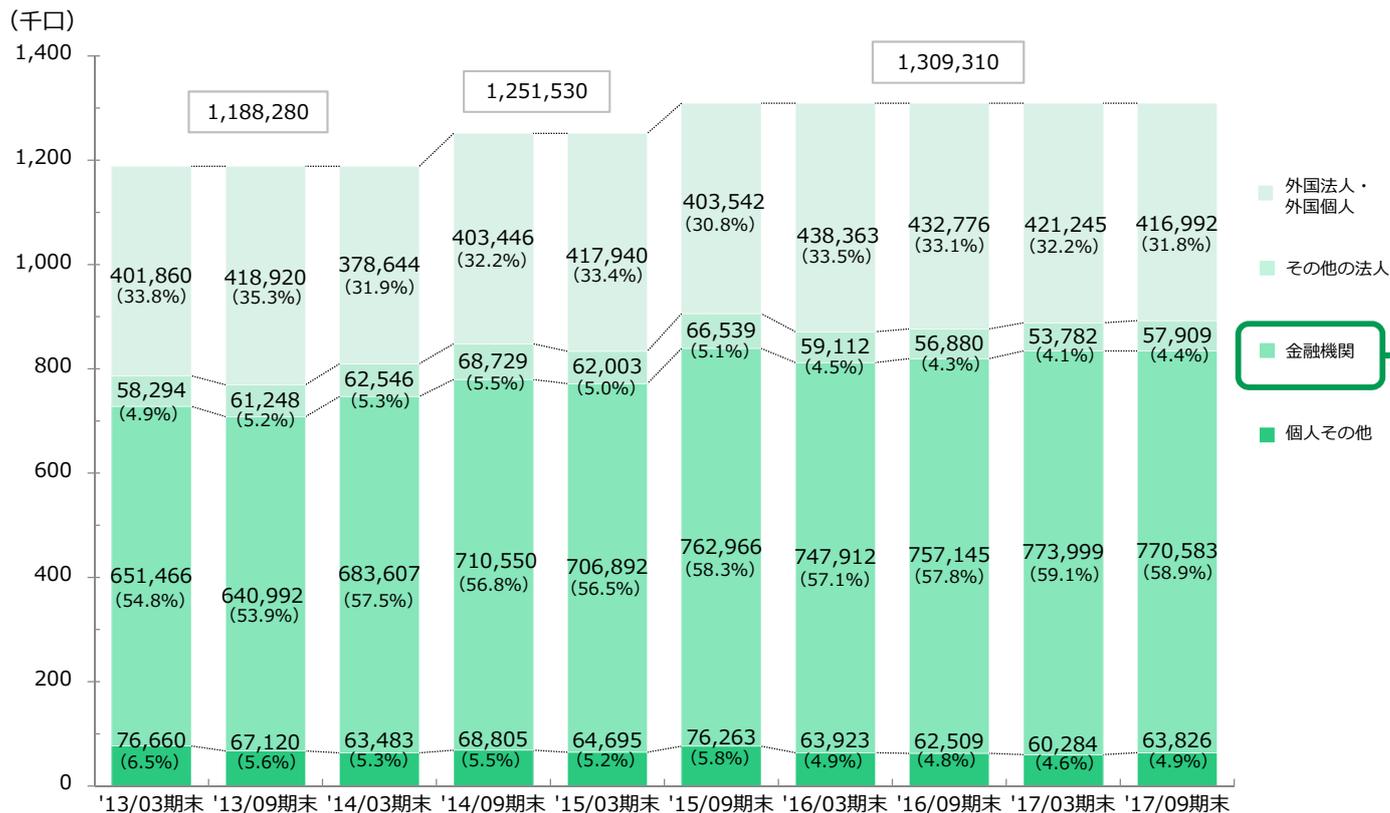
\* '17年9月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

(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。

2017年9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

'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%

'17年3月期末

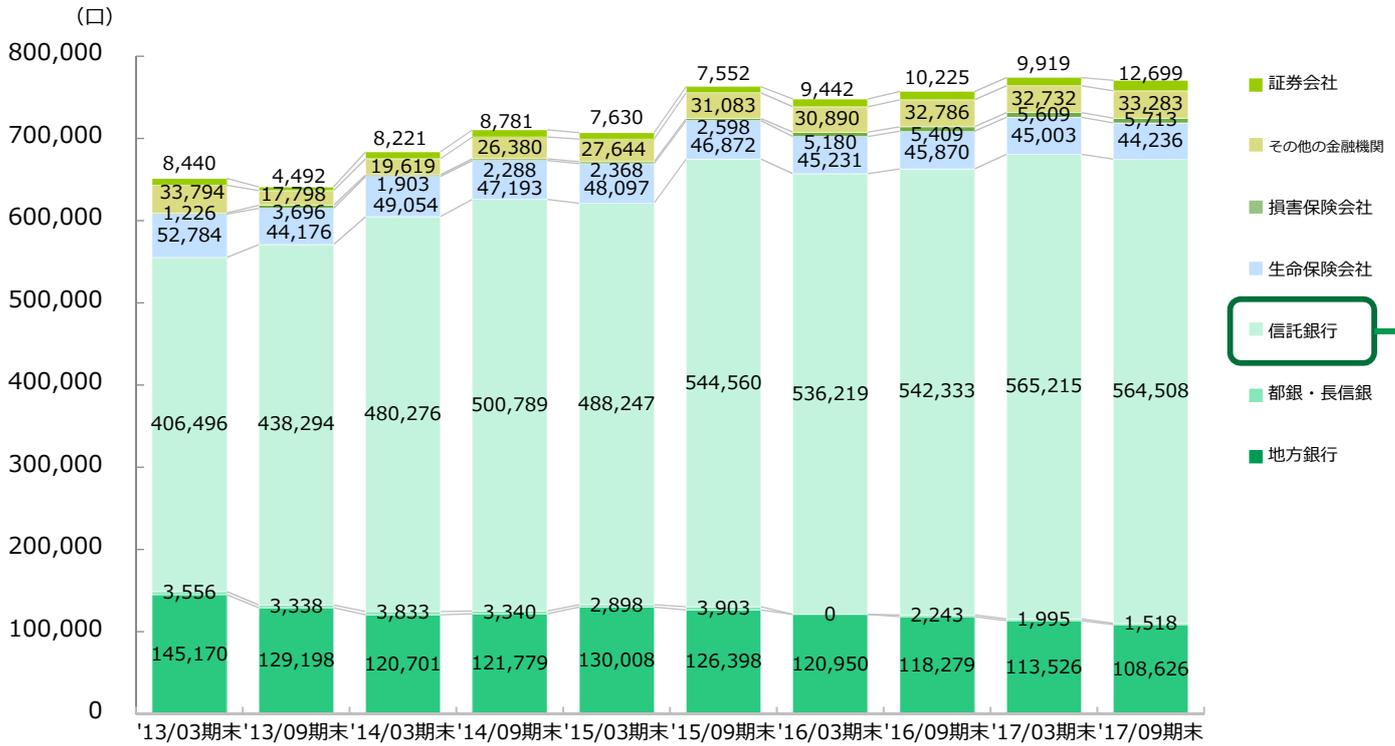
順位	名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	251,457	19.21%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,910	9.92%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	106,502	8.13%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	54,572	4.17%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	28,253	2.16%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	25,552	1.95%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	24,029	1.84%
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	19,727	1.51%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,347	1.40%
10	株式会社中国銀行	17,970	1.37%
	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

	'17年9月期末		'17年3月期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,707	92.3%	13,489	92.2%
金融機関	236	1.6%	234	1.6%
その他の法人	386	2.6%	399	2.7%
外国法人・外国個人	518	3.5%	501	3.4%
合計	14,847	100.0%	14,623	100.0%

# 金融機関の内訳

## 金融機関投資口数の分布

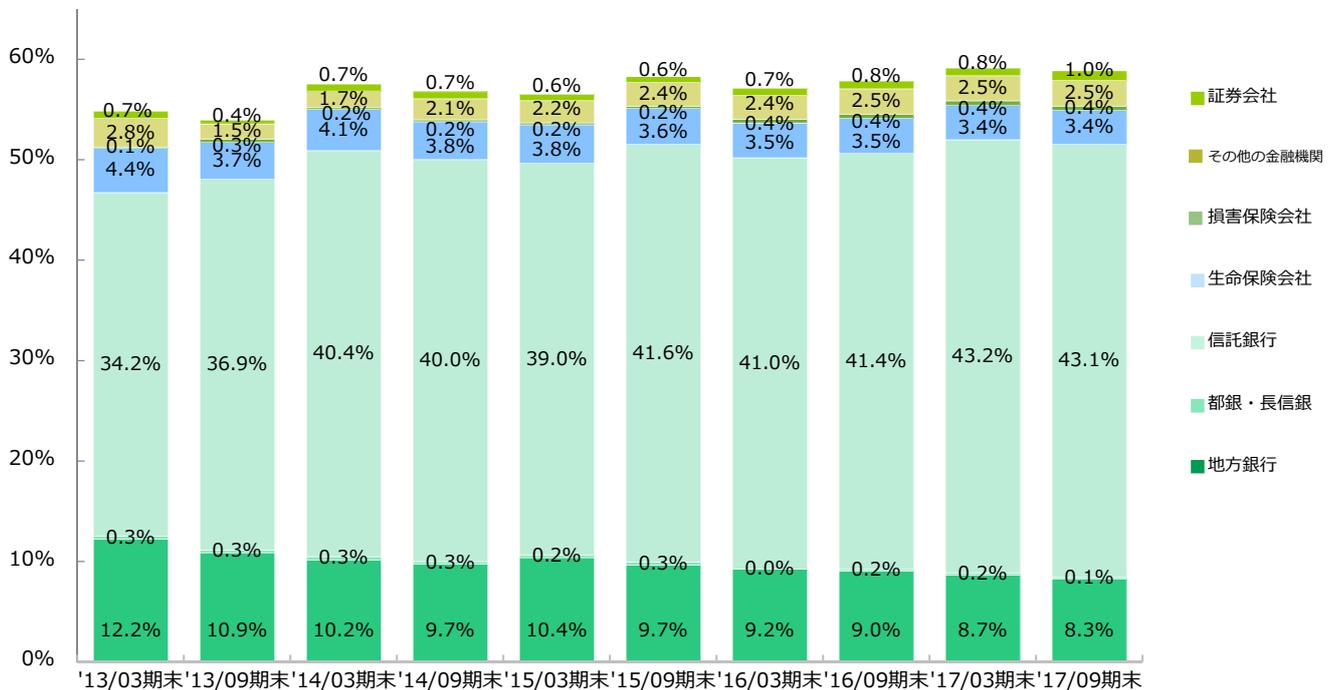


## 〈投資信託の口数〉

(口)

	'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
発行済投資口数	1,188,280	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
信託銀行	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219	542,333	565,215	564,508
うち、投資信託	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349	414,234	433,363	425,624
発行済投資口数に占める割合	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%	31.6%	33.1%	32.5%
信託銀行に占める割合	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%	76.4%	76.7%	75.4%

## 金融機関投資口数の全体に占める割合



---

# MEMO