

# 1. 決算／業績予想の概要

---

---

# '15年3月期 損益計算書 (決算)

(単位：百万円 (1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	'14/09期 (第26期) 実績	→ 増減 → 額 率		'15/03期 (第27期) 実績	← 増減 ← 額 率		'15/03期 (第27期) 当初予想(*1)
	営業収益	27,760	554	2.0%	28,314	244	0.9%
賃貸事業収益	27,760	554	2.0%	28,314	244	0.9%	28,070
賃貸事業収入	27,604			28,048			
その他賃貸事業収入	155			266			
営業費用	16,505	566	3.4%	17,071	231	1.4%	16,840
賃貸事業費用(*2)	9,654	247	2.6%	9,902	112	1.1%	9,790
管理業務費	3,378	68	2.0%	3,447			
管理費	3,244			3,380			
媒介手数料等	134			67			
水道光熱費	2,768	△74	△2.7%	2,694			
公租公課	2,530	0	0.0%	2,531			
損害保険料	55	0	0.6%	55			
修繕費	733	249	34.0%	983			
その他費用	187	2	1.5%	190			
NOI	18,105	306	1.7%	18,412	132	0.7%	18,280
減価償却費	5,883	126	2.1%	6,009	59	1.0%	5,950
賃貸事業損益	12,222	180	1.5%	12,402	82	0.7%	12,320
営業総利益	12,222	180	1.5%	12,402	82	0.7%	12,320
販売費及び一般管理費	967	192	19.9%	1,159	69	6.4%	1,090
資産運用報酬	638	133	20.9%	772	42	5.8%	730
その他販売費及び一般管理費	328			387			
営業利益	11,255	△12	△0.1%	11,243	13	0.1%	11,230
営業外収益	48			32			
受取利息	6			3			
その他営業外収益	41			28			
営業外費用	1,720			1,650			
支払利息	1,291	40	3.2%	1,332			
投資法人債利息	329	△59	△18.1%	270	△27	△1.7%	1,630
投資法人債発行費償却	18			16			
その他営業外費用	80			31			
経常利益	9,582	43	0.4%	9,625	45	0.5%	9,580
税引前当期純利益	9,582			9,625			
法人税、住民税及び事業税	10			5			
当期純利益	9,572	47	0.5%	9,619	49	0.5%	9,570
当期末処分利益	9,603			9,651			
FFO(*3)	15,455	173	1.1%	15,629			
1口当たり分配金	7,648	33	0.4%	7,681	31	0.4%	7,650

\*1 当初予想とは、2014年11月17日に発表した'15/03月期に係る予想を指す。

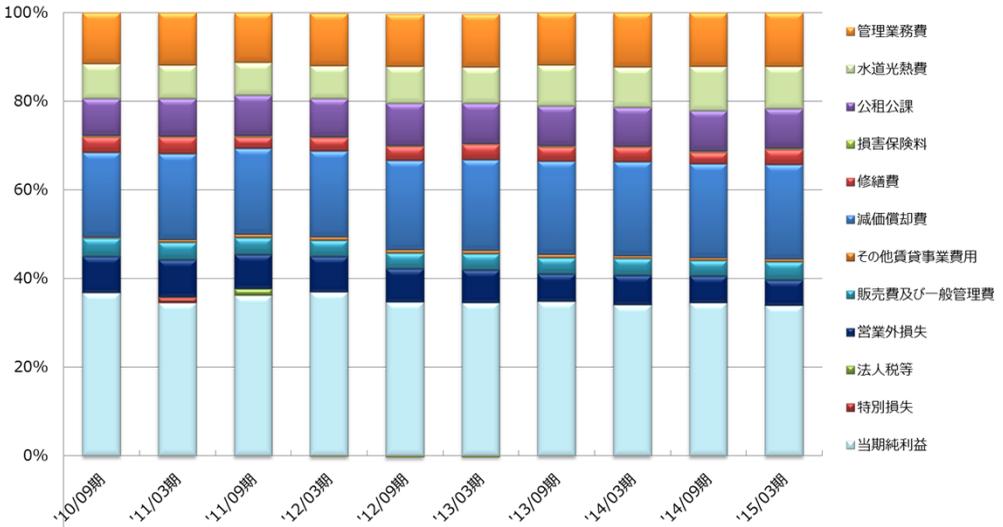
\*2 減価償却費を除く

\*3 当期純利益 + 減価償却費

## 営業収益に占める費用等の割合

	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	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
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%
水道光熱費	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%
公租公課	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%
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	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%
減価償却費	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%
その他賃貸事業費用	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%
販売費及び一般管理費	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%
営業外損失	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%
法人税等	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
特別損失	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%

\* 営業収益において、'11/09期には不動産等譲渡益及び特別利益、'12/03期には特別利益、'13/09期には不動産譲渡益が含まれる。



# '14年9月期・'15年3月期 物件収支比較（決算）

（単位：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 の合計



**資産グループ毎の増減要因**

## \* 資産グループA \*

'14年9月期・'15年3月期ともに持分の増減なく通期稼働した62物件  
（日本BWビル（底地）含む）

< 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
金沢パークビル	112
赤坂パークビル	59
三菱UFJ信託銀行本店ビル	27
渋谷クロスタワー	-32
北の丸スクエア	-32
四葉丸丸センタービル	-8

	'14/09期	'15/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	27,760	28,314	554	2.0%
賃貸事業費用 <small>(注1)</small>	15,538	15,911	373	2.4%
賃貸事業損益	12,222	12,402	180	1.5%
NO I <small>(注2)</small>	18,105	18,412	306	1.7%
期末入居率	97.8%	97.8%	0.1%	
期中平均入居率	97.2%	97.7%	0.4%	

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) NO I = Net Operating Income : 賃貸事業損益 + 減価償却費

	'14/09期	'15/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	27,142	27,155	13	0.0%
賃貸事業費用	15,228	15,239	10	0.1%
管理業務費	3,290	3,218	-71	-2.2%
水道光熱費	2,745	2,625	-120	-4.4%
公租公課	2,462	2,462	0	0.0%
損害保険料	53	52	0	-1.4%
修繕費	708	957	249	35.2%
その他費用	181	183	2	1.6%
減価償却費	5,787	5,738	-49	-0.9%
賃貸事業損益	11,913	11,916	2	0.0%
NO I	17,701	17,654	-46	-0.3%
期末入居率	97.7%	98.2%	0.5%	
期中平均入居率	97.2%	97.8%	0.6%	

## \* 資産グループB \*

'14年9月期中に取得した1物件  
（錦パークビル（追加取得））

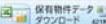
	'14/09期	'15/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	243	266	22	9.3%
賃貸事業費用	160	167	7	4.4%
管理業務費	49	52	3	6.3%
水道光熱費	23	25	1	8.3%
公租公課	19	19	0	-0.5%
損害保険料	0	0	0	1.6%
修繕費	15	14	0	-1.1%
その他費用	6	6	0	0.0%
減価償却費	45	48	2	4.9%
賃貸事業損益	83	98	15	18.9%
NO I	128	146	17	13.9%

## \* 資産グループC \*

'15年3月期中に取得した5物件  
（銀座一丁目イースト、クローバー芝公園、新宿イースト、ハーモニータワー（追加取得）  
尼崎フロント）

	'14/09期	'15/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	374	892	518	138.4%
賃貸事業費用	148	505	356	239.5%
賃貸事業損益	225	387	161	71.7%
NO I	275	611	335	121.8%

\* 各ビル別の'15年3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。

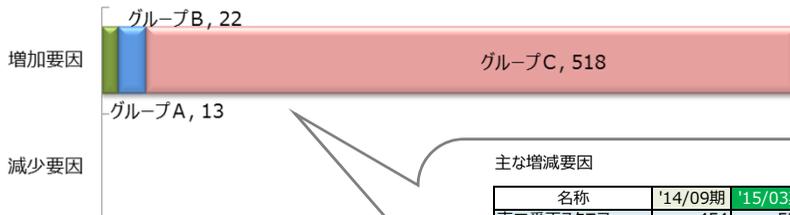
JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  からダウンロードできます。

## 項目別の増減要因

(単位：百万円)

### 賃貸事業収益

増加額 554百万円



#### 主な増減要因

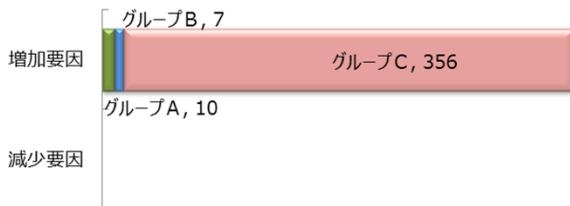
名称	'14/09期	'15/03期	増減額	増減率
東二番丁スクエア	454	528	74	16.3%
東京オペラシティビル	1,345	1,384	39	2.9%
MMパークビル	1,235	1,271	35	2.9%
赤坂パークビル	2,169	2,193	24	1.1%
大手町FCN	252	272	20	8.1%
汐留ビルディング	1,862	1,764	-97	-5.3%
新藤田ビル	718	682	-36	-5.1%
TIXTOWER UENO	685	649	-35	-5.2%
名古屋広小路ビルディング	582	553	-29	-5.1%
晴海センタービル	644	621	-22	-3.6%

ベスト  
5

ワースト  
5

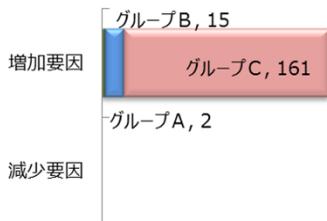
### 賃貸事業費用

増加額 373百万円



### 賃貸事業損益

増加額 180百万円



■グループA ■グループB ■グループC

# '15年3月期 各ビル賃貸事業収支（決算）

物件名称	損益状況（2014年10月1日～2015年3月31日）											②			③		④	
	賃貸事業 収益	賃貸事業 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 ①	その他費用	賃貸事業 損益	NOI (②+③)	資本的 支出	NCF (③-④)					
こころからだの元氣プラザ	228	77	12	19	16	0	5	20	2	150	171	0	170					
北の丸スクエア	1,671	736	143	74	94	2	11	410	-	934	1,345	9	1,335					
M D 神田ビル	207	94	16	20	20	0	7	28	-	113	142	95	46					
神田橋パークビルディング	108	37	1	-	16	0	2	16	-	71	87	5	82					
大手町フィナンシャルシティメースタワー	272	130	24	17	-	0	-	88	-	141	230	-	230					
二番町ガーデン	480	251	60	29	53	0	16	90	0	229	320	-	320					
三菱UFJ信託銀行本店ビル	999	389	52	65	131	1	29	108	0	610	719	71	647					
ビュルクス麹町	150	77	0	-	13	0	0	62	-	73	135	1	133					
山王グランドビル	893	384	99	65	105	1	35	76	-	508	585	74	511					
有楽町電気ビルディング	240	146	32	20	41	0	20	31	-	93	124	17	107					
小伝馬町新日本橋ビルディング	118	54	15	9	11	0	1	12	3	63	76	1	75					
共同ビル（学場町2丁目）	130	55	10	11	11	0	0	21	-	75	96	4	91					
ビュルクス京橋	150	50	0	-	11	0	0	38	-	99	137	0	137					
銀座一丁目イーストビル	15	12	1	-	0	0	-	10	-	3	13	-	13					
銀座三和ビル	377	128	27	20	59	0	0	19	0	248	268	2	266					
銀座雙座イーストミラービル	151	95	16	15	14	0	11	36	0	56	92	77	15					
晴海フロント	1,238	667	102	125	73	1	3	360	-	571	931	7	923					
晴海センタービル	621	396	76	49	48	1	9	212	0	225	437	-	437					
赤坂パークビル	2,193	1,312	227	279	279	3	154	367	0	881	1,248	737	511					
青山クロスビル	201	94	13	16	28	0	0	30	4	107	137	-	137					
クロバー芝公園	42	15	3	0	0	0	-	11	-	26	37	-	37					
汐留ビルディング	1,764	683	130	116	124	2	11	291	5	1,081	1,373	-	1,373					
芝二丁目大門ビルディング	272	150	37	29	38	0	9	34	0	122	156	83	73					
コスモ金杉ビル	108	50	12	8	12	0	3	13	0	58	71	-	71					
新富イーストサイドスクエア	432	224	48	42	0	0	0	131	-	208	339	1	338					
新和ビルディング	202	86	16	22	19	0	1	25	-	116	141	1	140					
東京オラスパビル	1,384	1,114	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	270	非開示	150	非開示					
T I X T O W E R U E N O	649	389	60	47	39	1	1	237	0	260	498	-	498					
東五反田1丁目ビル	184	96	13	20	14	0	4	43	-	87	131	-	131					
大崎フロントタワー	665	499	67	52	28	0	3	256	91	165	422	4	417					
大森駅東口ビルディング	230	102	27	24	25	0	0	25	0	127	153	113	39					
日本フランスウツビル（産地）	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39					
代々木1丁目ビル	289	141	21	24	23	0	2	68	-	147	215	-	215					
ダウシティ原宿	191	54	10	11	16	0	1	14	-	136	151	1	149					
神宮前メディアスクエアビル	308	134	23	33	39	0	0	36	0	174	211	8	203					
渋谷クロスタワー	1,345	1,055	166	141	126	2	196	419	2	289	708	381	327					
恵比寿ネオナート	431	201	53	24	10	2	19	91	-	229	321	107	213					
ハーモニータワー	386	230	120	-	48	1	10	50	-	156	206	-	206					
大塚東池袋ビルディング	196	102	21	26	12	0	3	37	-	93	131	39	92					
池袋2丁目ビルディング	63	34	9	6	5	0	4	7	-	29	36	2	34					
池袋Y Sビル	172	80	16	18	14	0	0	30	-	92	122	-	122					
八王子ファーストスクエア	240	122	50	3	26	0	1	16	-	117	153	57	96					
さいたま浦和ビルディング	108	54	17	10	9	0	1	35	-	54	69	30	39					
MMパークビル	1,271	746	134	186	79	1	18	325	0	524	849	7	842					
クインズタワーA	1,014	607	210	115	-	3	25	245	6	407	652	51	601					
川崎砂子ビルディング	143	84	22	18	13	0	9	19	-	58	78	91	-12					
武蔵小杉S T Mビル	159	73	21	3	10	0	12	25	-	85	111	97	13					
8・3スクエアビル	307	175	28	54	21	0	1	69	-	132	201	5	196					
定禅寺パークビル	64	40	10	8	6	0	4	10	-	24	34	28	6					
東二番丁スクエア	528	292	61	48	40	0	13	127	-	235	363	2	360					
仙台本町ハンズビルディング	131	67	16	16	15	0	2	16	0	63	80	10	70					
金沢パークビル	457	409	101	54	64	1	124	61	0	48	109	140	-30					
麹パークビル	266	167	52	25	19	0	14	48	6	98	146	14	132					
名古屋広小路ブライス	375	205	36	39	33	0	12	82	-	169	252	0	252					
広小路栄ビルディング	88	56	14	12	11	0	9	9	0	31	41	17	23					
名古屋広小路ビルディング	553	386	91	60	61	1	33	137	0	167	304	144	160					
名古屋御園ビル	71	47	10	8	6	0	2	21	-	23	44	9	35					
四葉丸ビルディング	184	118	29	15	11	0	1	59	0	66	125	2	123					
京都四葉河原町ビル	120	78	21	13	10	0	3	28	0	42	71	5	65					
新藤田ビル	682	528	99	96	77	1	43	209	0	153	362	198	163					
増筋本町ビル	235	142	42	30	36	0	10	22	-	92	115	0	114					
御堂筋タイビル	537	245	61	45	75	1	4	56	-	292	348	125	223					
尼崎フロントビル	15	22	2	-	-	0	-	20	-	-7	12	-	12					
リットルシティ	256	148	32	24	19	1	5	65	-	107	173	4	169					
N H K 広島放送センタービル	263	182	50	25	23	0	15	42	24	80	122	140	-18					
東鳴天神ビルディング	79	41	12	7	7	0	2	10	-	38	48	13	34					
天神ウイスタルビル	152	125	22	18	19	0	4	61	0	26	87	5	82					
日之出天神ビルディング	168	76	23	14	14	0	4	18	-	92	111	26	84					
合 計	28,314	15,911	3,447	2,694	2,531	55	983	6,009	190	12,402	18,412	3,233	15,179					

\* 東京オベランチビルディング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手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用・家具等は含まない。）

# MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a thin, light blue line and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

## '15年3月期 貸借対照表（決算）

科目	'14/09期末 (第26期末)	'15/03期末 (第27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	25,589	20,248	△5,340	手元資金による物件取得に伴う減少等 物件取得による'15/03期未収還付消費税の増加等
その他流動資産	442	1,145	702	
流動資産合計	26,031	21,393	△4,637	
II 固定資産				
有形固定資産				資本的支出・物件取得による増加
建物（信託物件含む）	314,179	331,540	17,360	
構築物（信託物件含む）	3,516	3,782	265	
機械装置他（信託物件含む）	4,125	4,291	165	
土地（信託物件含む）	538,855	570,412	31,556	
減価償却累計額	△81,940	△87,931	△5,990	
有形固定資産合計	778,737	822,096	43,358	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,368	7,352	△15	
無形固定資産合計	7,368	7,352	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,157	1,216	59	
投資その他の資産合計	1,734	1,794	59	
固定資産合計	787,841	831,243	43,402	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	58	41	△16	
繰延資産合計	58	41	△16	
資産合計	813,931	852,679	38,748	

(単位:百万円)

科目	'14/09期末 (第26期末)	'15/03期末 (第27期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	31,500	32,500	1,000	物件取得資金借入による増加、 長期借入金への借換による減少
1年内返済予定長期借入金	19,600	16,600	△3,000	借換に伴う長期借入金への 振替による減少、
1年内償還予定投資法人債	20,000	20,000	-	返済までの日数経過による増加等
前受金	3,280	3,346	65	
その他流動負債	4,245	3,564	△680	'14/09期末払消費税等の納付 による減少、未払工事費・未払 運用報酬の増加
流動負債合計	78,625	76,011	△2,614	
II 固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	物件取得資金借入及び短期借入 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 よる減少等
長期借入金	232,450	271,900	39,450	
預り敷金、保証金	45,766	47,637	1,871	物件取得等による増加
その他固定負債	465	458	△7	
固定負債合計	298,682	339,996	41,314	
負債合計	377,308	416,007	38,699	
純資産の部				
出資総額	426,783	426,783	-	
圧縮積立金	236	236	0	
当期末処分利益	9,603	9,651	48	
純資産合計	436,622	436,671	48	
負債・純資産合計	813,931	852,679	38,748	

# '15年3月期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金

## キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

科 目	'15/03期 (182日)
営業活動によるキャッシュフロー	13,741
税引前当期純利益	9,625
減価償却費	6,009
その他	△ 1,893
投資活動によるキャッシュフロー	△ 41,960
財務活動によるキャッシュフロー	27,878
短期借入れによる収入	34,200
短期借入金の返済による支出	△ 33,200
長期借入れによる収入	41,500
長期借入金の返済による支出	△ 5,050
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	△ 9,571
現金及び現金同等物の増減額	△ 340
現金及び現金同等物の期首残高	20,589
現金及び現金同等物の期末残高	20,248

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	'15/03期 (182日)
当期末処分利益	9,651,286,262
分配金の額	9,613,001,930
圧縮積立金繰入額	6,615,210
次期繰越利益	31,669,122

なお、'15年3月期の投資口1口当たりの分配金の額は、**7,681円** ('14年9月期は7,648円) となる。

- 当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍の9,613,001,930円を利益分配金として分配することといたしました。

## 直近5期の財務指標の推移

期 運用日数	'13/03月期 (第23期) 182日間	'13/09月期 (第24期) 183日間	'14/03月期 (第25期) 182日間	'14/09月期 (第26期) 183日間	'15/03月期 (第27期) 182日間
総資産経常利益率(ROA) 年換算値	1.2% 2.4%	1.2% 2.4%	1.1% 2.3%	1.2% 2.3%	1.2% 2.3%
純資産当期純利益率(ROE) 年換算値	2.2% 4.4%	2.3% 4.5%	2.2% 4.5%	2.2% 4.4%	2.2% 4.4%
期末自己資本比率	52.9%	52.3%	49.6%	53.6%	51.2%
LTV①	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%
LTV②	44.0%	44.7%	47.5%	43.1%	45.8%
LTV③	39.8%	40.3%	42.9%	38.6%	40.9%
LTV④	41.0%	41.3%	43.3%	38.4%	39.6%
期末固定長期適合率	106.2%	106.2%	109.3%	108.6%	108.4%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.7倍	9.5倍	9.6倍	10.5倍	10.8倍
NOI(百万円)	16,768	17,205	17,481	18,105	18,412
NOI利回り(年換算値)	4.3%	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%
FFO(百万円)	14,032	14,619	14,719	15,455	15,629
FFO配当性向	64.1%	62.4%	61.6%	61.9%	61.5%
AFFO(百万円)	12,178	13,073	12,286	13,716	12,396
AFFO配当性向	73.9%	69.8%	73.8%	69.8%	77.5%

### <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 / 期末物件取得価格合計

\* 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) / 期末物件取得価格合計

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益 - 容積利用権譲渡益 - 受取配当金

\* 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

# '15年3月期実績 及び '15年9月期・'16年3月期業績予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

決算期	'14/09期		'15/03期		'15/09期		'16/03期	
	(第26期)		(第27期)		(第28期)		(第29期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	64		68		69		69	
運用日数	183日		182日		183日		183日	
営業収益	27,760	+554	28,314	+1,485	29,800	△80	29,720	
賃貸事業収益	27,760	+554	28,314	+1,485	29,800	△80	29,720	
営業費用	16,505	+566	17,071	+838	17,910	△180	17,730	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	9,654	+247	9,902	+517	10,420	△30	10,390	
減価償却費	5,883	+126	6,009	+280	6,290		6,290	
販売費及び一般管理費	967	+192	1,159	+40	1,200	△170	1,030	
(内、資産運用報酬(*1))	(638)	(+133)	(772)	(+57)	(830)	(△160)	(670)	
NOI	18,105	+306	18,412	+967	19,380	△60	19,320	
賃貸事業損益	12,222	+180	12,402	+687	13,090	△60	13,030	
営業総利益	12,222	+180	12,402	+687	13,090	△60	13,030	
営業利益	11,255	△12	11,243	+636	11,880	+110	11,990	
営業外収益	48	△15	32	+17	50	△50	-	
営業外費用	1,720	△70	1,650	△0	1,650	△90	1,560	
(内、支払利息)	(1,620)	(△18)	(1,602)	(△52)	(1,550)	(△30)	(1,520)	
経常利益	9,582	+43	9,625	+654	10,280	+140	10,420	
当期純利益	9,572	+47	9,619	+650	10,270	+140	10,410	
発行済投資口数	1,251,530口		1,251,530口	+57,780口	1,309,310口		1,309,310口	
1口当たり分配金	7,648円	+33円	7,681円	+159円	7,840円	+110円	7,950円	
期末入居率	97.8%	+0.1%	97.8%	△0.3%	97.5%			

\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

## <賃貸事業収益の増減要因>

- '15/03期→'15/09期：'15/03期取得物件（クローバー芝公園、他3物件）・'15/09期取得物件（梅田スクエア）の通期稼働による増加  
'15/03期・'15/09期とも通期稼働物件のテナント入替等による増加
- '15/09期→'16/03期：'15/09期・'16/03期とも通期稼働物件のテナント入替等による減少

## <賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '15/03期→'15/09期：'15/03期取得物件（クローバー芝公園、他3物件）・'15/09期取得物件（梅田スクエア）の通期稼働による増加  
'15/03期・'15/09期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の増加  
'14/03期・'14/09期・'15/03期取得物件（大手町FCN、他4物件）の公租公課発生による増加
- '15/09期→'16/03期：'15/09期・'16/03期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の減少

## 営業収益・営業利益の増減要因内訳

(単位：百万円)

	'14/09期実績	'15/03期実績	'15/09期予想	'16/03期予想
営業収益	27,760	28,314	29,800	29,720

	'14/09→'15/03	'15/03→'15/09	'15/09→'16/03
<b>前期比増減</b>	<b>554</b>	<b>1,485</b>	<b>△ 80</b>
賃貸事業収益	554	1,485	△ 80
既存物件 (*)	13	255	△ 90
取得物件			
'14/09期取得物件	22		
'15/03期取得物件	518	610	
'15/09期取得物件		610	0

	'14/09期実績	'15/03期実績	'15/09期予想	'16/03期予想
営業利益	11,255	11,243	11,880	11,990

	'14/09→'15/03	'15/03→'15/09	'15/09→'16/03
<b>前期比増減</b>	<b>△ 12</b>	<b>636</b>	<b>110</b>
賃貸事業損益	180	687	△ 60
既存物件 (*)	2	△ 73	△ 50
取得物件			
'14/09期取得物件	15		
'15/03期取得物件	161	370	
'15/09期取得物件		380	△ 10
販売費および一般管理費	△ 192	△ 40	170

(\*) 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。

'14/03期・'14/09期・'15/03期取得物件の  
公租公課発生による減益要因△230百万円  
を除くと、156百万円の増益となる。

## '15年9月期 想定貸借対照表（業績予想）

科目	'15/03期末 (第27期末)	'15/09期末 (第28期末)	増減	増減の要因
資産の部				
流動資産				
現預金、信託現預金	20,248	27,286	7,038	'15/03期末収還付消費税の入金による減少等
その他流動資産	1,145	341	△ 804	
流動資産合計	21,393	27,627	6,234	
固定資産				
有形固定資産				} 物件取得、資本的支出による増加等
建物（信託物件含む）	331,540	337,357	5,817	
構築物（信託物件含む）	3,782	3,854	72	
機械装置他（信託物件含む）	4,291	4,351	60	
土地（信託物件含む）	570,412	591,532	21,120	
減価償却累計額	△ 87,931	△ 94,224	△ 6,293	
有形固定資産合計	822,096	842,870	20,774	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,352	7,336	△ 16	
無形固定資産合計	7,352	7,336	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	新規物件取得にかかる建設協力金の増加等
長期前払費用他	1,216	2,547	1,331	
投資その他の資産	1,794	3,124	1,330	
固定資産合計	831,243	853,330	22,087	
繰延資産				
投資法人債発行費	41	30	△ 11	
繰延資産合計	41	30	△ 11	
資産合計	852,679	880,987	28,308	

(単位：百万円)

科目	'15/03期末 (第27期末)	'15/09期末 (第28期末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	32,500	37,500	5,000	物件取得資金借入による増加、期限前弁済による減少等
1年内返済予定長期借入金	16,600	32,100	15,500	借換に伴う長期借入金への振替による減少、返済までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	20,000	0	△ 20,000	満期償還による減少
前受金	3,346	3,344	△ 2	
その他流動負債	3,564	3,653	89	未払消費税の増加、未払工事費の減少等
流動負債合計	76,011	76,597	586	
固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	271,900	266,350	△ 5,550	1年内返済予定長期借入金への振替等による減少
預り敷金、保証金	47,637	49,014	1,377	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	458	458	0	
固定負債合計	339,996	335,822	△ 4,174	
負債合計	416,007	412,419	△ 3,588	
純資産の部				
出資総額	426,783	458,016	31,233	新投資口発行等による増加
圧縮積立金	236	243	7	
当期末処分利益	9,651	10,309	658	
純資産合計	436,671	468,568	31,897	
負債・純資産合計	852,679	880,987	28,308	

# 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	'06/03期 (第9期) '05/10~'06/03
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	6,319
(前期比)	-	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)	(+1.5%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口
[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	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	16,172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	8,086円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058
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	299,737円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%
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	510,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308
物件数	24	27	30	32	36	39	46	50	52
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%
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	-

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

'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	'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
15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)	21,665 (+0.7%)	22,112 (+2.1%)	22,135 (+0.1%)	22,829 (+3.1%)
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 (-0.2%)	22,112 (+6.5%)	22,135 (+0.1%)	22,283 (+0.7%)
-	-	-	-	-	-	728	-	-	-	-
400	459	397	-	-	-	-	885	-	-	546
-	-	-	7,935	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	21	-	-	-
7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 (-31.0%)	9,955 (+1.5%)	10,054 (+1.0%)	10,538 (+4.8%)	9,939 (-5.7%)	9,802 (-1.4%)	10,380 (+5.9%)
5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 (-34.7%)	8,426 (-0.3%)	8,505 (+0.9%)	8,876 (+4.4%)	8,135 (-8.3%)	7,938 (-2.4%)	8,603 (+8.4%)
5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 (-34.7%)	8,425 (-0.3%)	8,504 (+0.9%)	8,875 (+4.4%)	8,134 (-8.4%)	7,652 (-5.9%)	8,268 (+8.1%)
345,400円	410,000円	410,000円	443,000円	443,000円	443,000円	443,000円	489,200円	489,200円	489,200円	489,200円
690,800円	820,000円	820,000円	886,000円	886,000円	886,000円	886,000円	978,400円	978,400円	978,400円	978,400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	16,628円	15,642円	15,850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	8,314円	7,821円	7,925円
441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949
207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670
300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円
233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279
202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350
45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%
500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円
345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856
49	50	50	53	54	55	55	55	55	57	56
418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863
396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡
98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%
-	64,600円	-	33,000円	-	-	-	46,200円	-	-	-
-	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、  
愛蓮銀座イーストミラール隣接の土地・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。  
\* 日本フランスウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し  
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。

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	'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	'14/09期 (第26期) '14/04~'14/09	'15/03期 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期予想 (第28期予想) '15/04~'15/09	'16/03期予想 (第29期予想) '15/10~'16/03
営業収益	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,314	29,800	29,720
(前期比)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.2%)	(-0.3%)
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,800	29,720
(前期比)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.2%)	(-0.3%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	-	-	-	18	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,243	11,880	11,990
(前期比)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.1%)	(+5.7%)	(+0.9%)
経常利益	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,625	10,280	10,420
(前期比)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(+0.4%)	(+6.8%)	(+1.4%)
当期純利益	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,619	10,270	10,410
(前期比)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(+0.5%)	(+6.8%)	(+1.4%)
発行済投資口数	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数(注1)	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円	7,681円	7,840円	7,950円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金(注1)	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-	-	-	-
総資産額	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	-	-
純資産額	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	436,671	-	-
1口当たり純資産額(注1)	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	-	-
負債合計	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	416,007	-	-
有利子負債額	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	361,000	-	-
総資産有利子負債比率	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%	-	-
期末投資口価格(注1)	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	-	-
時価総額	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	707,114	-	-
物件数	57	58	60	62	64	64	68	69	69
物件取得価格合計	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	883,514	909,138	909,138
賃貸可能面積	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	808,365㎡	807,599㎡
入居率	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.8%	97.5%	-
新投資口発行の概要									
発行新投資口数	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口	-	57,780口	-
発行価格	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	557,620円	-
発行価格の総額	40,257	-	33,682	-	-	31,736	-	32,219	-
発行価額	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円	-	540,550円	-
発行価額の総額	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	31,232	-
払込期日	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11	-

\* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象数地にかかる取得価格分は控除していない。  
\* 日本フランスウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し  
底地のみ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。

# MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a thin, light blue line and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

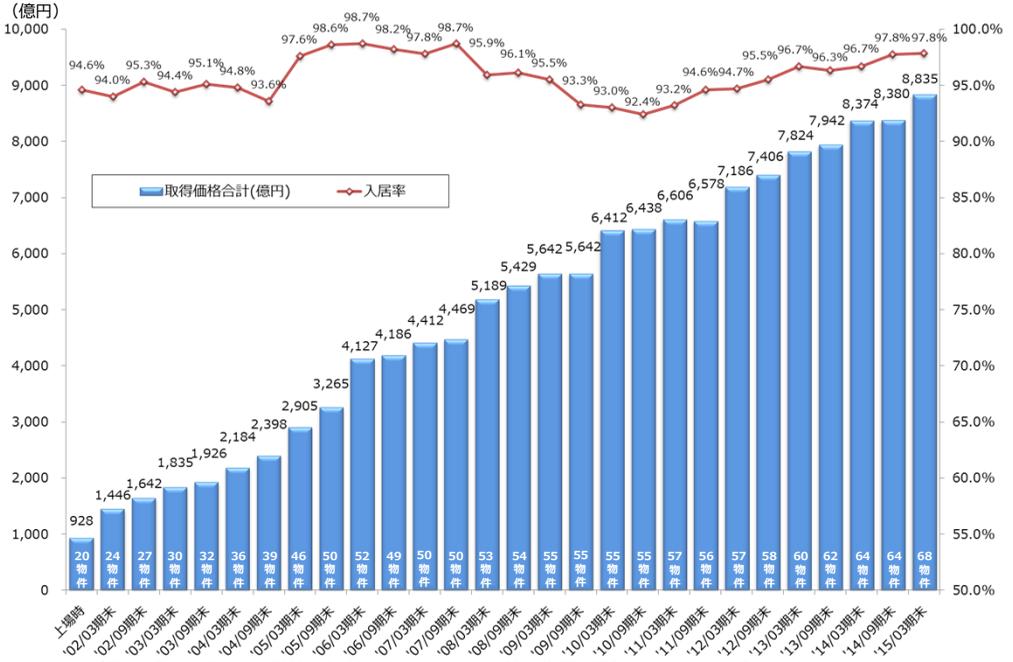
## 2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

---

---

# 資産規模 と 入居率 の推移

## 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日付にて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルに係る取得価格は控除していない。

**2011年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、  
8,800億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築**

## 物件取得・譲渡の実績

(単位：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
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	'06/09期 '06/04~'06/09	'07/03期 '06/10~'07/03	'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
取得	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710
譲渡	7,003	41,900	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-
	'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	'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	累計	
取得	-	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	<b>922,828</b>	
譲渡	3,160	-	-	-	1,220	-	-	-	<b>56,560</b>	

\* 上記表における価格は、取得時又は譲渡時の「取得価格」又は「譲渡価格」を記載。

# 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

13.5年後

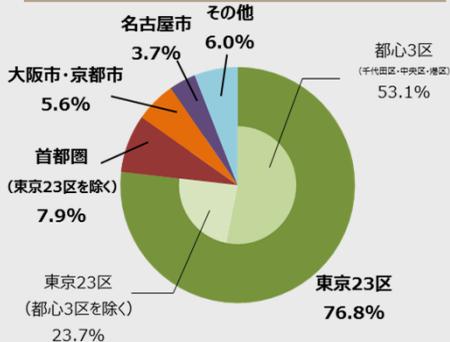
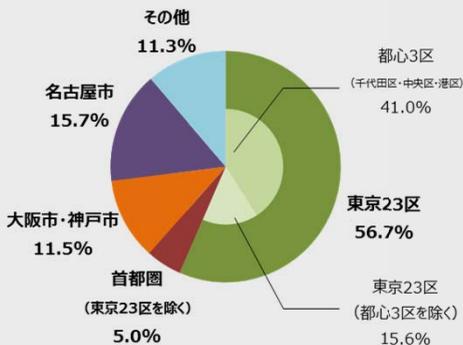
'15年3月期末  
68物件

## 地域分散の状況

\* 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、神奈川県の一部3県を指す。

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：883,514百万円



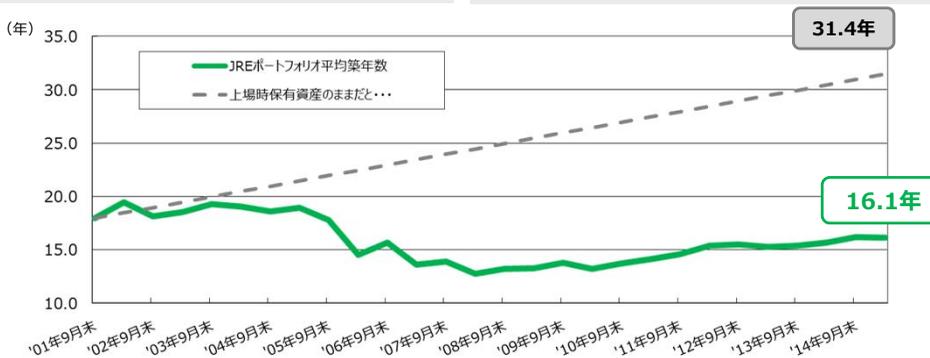
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

## 平均築年数の推移

\* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均  
\* 日本フランスウィックビル（底地）は除いている

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：16.1年



上場後約13.5年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

## 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%未満



### 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強度・構造

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 38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

## 外部成長 (Deal Sources)



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)

**\* 41件** (注2)  
**\* 422,849百万円**

スポンサーからの紹介 (相対)

**\* 12件**  
**\* 94,512百万円**



晴海フロント



赤坂パークビル



汐留ビルディング  
(2008年12月取得分)

スポンサー以外からの相対取得

**\* 29件**  
**\* 210,097百万円**



名古屋広小路アレイス

相対取引による  
取得は全体の

**78.8%**

\* 物件取得価格ベース

### 相対取引による取得

(‘15年3月期末現在)

取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	82件 (89.1%)	7,274 (78.8%)
スポンサー等からの取得	41件 (44.6%)	4,228 (45.8%)
スポンサーの紹介による取得	12件 (13.0%)	945 (10.2%)
上記以外の相対取引による取得	29件 (31.5%)	2,100 (22.8%)
入札	10件 (10.9%)	1,953 (21.2%)
スポンサー等からの取得	2件 (2.2%)	407 (4.4%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.2%)	1,161 (12.6%)
上記以外の入札による取得	6件 (6.5%)	385 (4.2%)
<b>合計</b>	<b>92件 (100.0%)</b>	<b>9,228 (100.0%)</b>

スポンサー等からの入札取得

**\* 2件**

**\* 40,700百万円**



MMパークビル

スポンサー等からの  
取得・紹介は全体の

**73.1%**

\* 物件取得価格ベース

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

スポンサー以外からの取得・紹介

スポンサー以外からの入札取得

**\* 6件**

**\* 38,514百万円**

有楽町電気ビルディング

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。

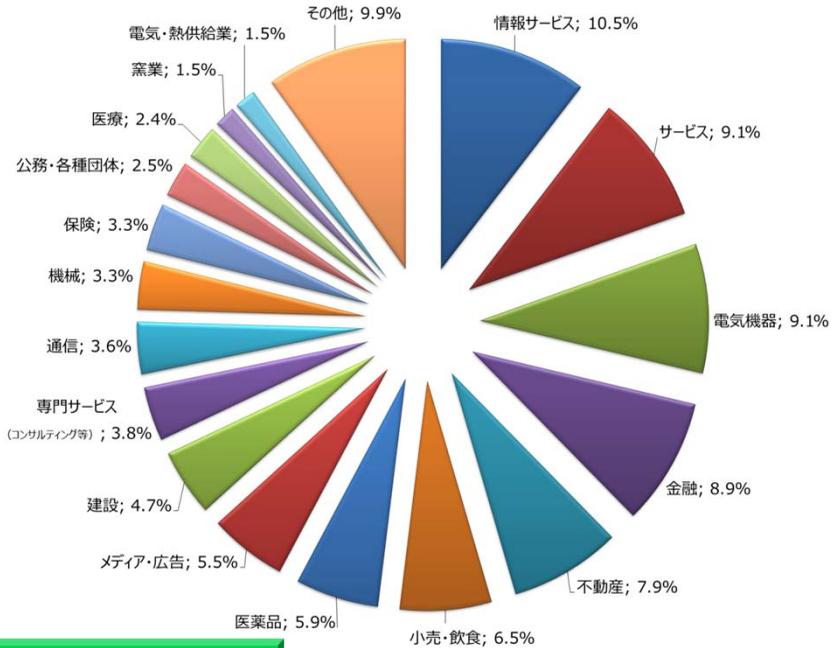
(注2) 「さいたま浦和ビルディング」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれスポンサー他1社から持分を取得しているが、件数については同日付けにてスポンサー等から取得した持分とあわせて1件の取引として計算。

# テナント業種分散・テナント数推移

## テナントの業種分散

‘15年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

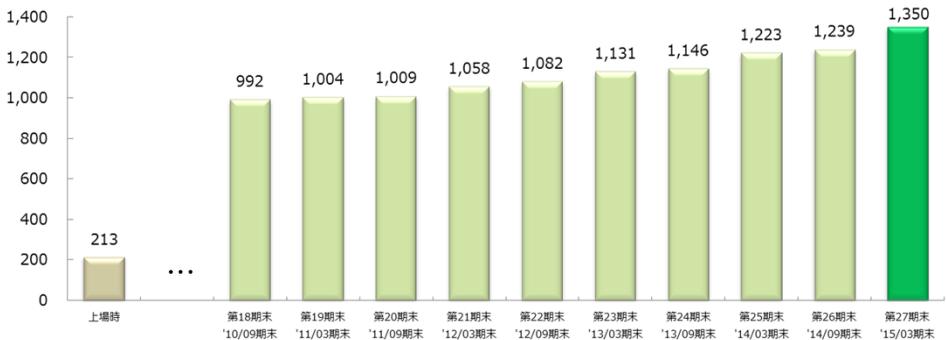
\* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



## 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

‘15年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

\*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

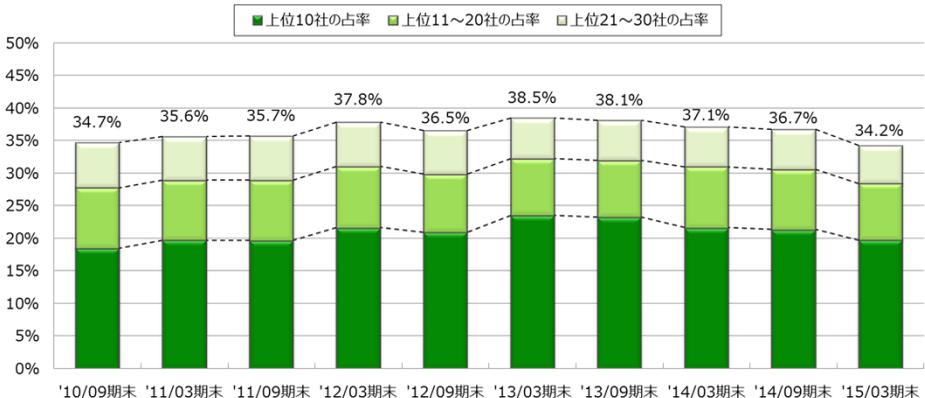
'15/03期末					'14/09期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (m)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (m)	賃貸面積増減 (m)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,910	4.4%	1	33,910	0
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.9%	2	26,061	-3,755
3	三菱地所(株)	大崎フロントタワー 他1物件	17,213	2.2%	3	17,213	0
4	日本GE(株)	赤坂パークビル	13,683	1.8%	4	13,683	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.7%	5	12,831	0
6	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	11,813	1.5%	6	11,813	0
7	日揮(株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.4%	7	10,649	0
8	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.4%	8	10,598	0
9	TOTO(株)	汐留ビル 他2物件	10,570	1.4%	9	10,570	0
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーA	9,536	1.2%	10	9,536	0
11	A社		9,316	1.2%	11	9,316	0
12	B社		8,774	1.1%	12	8,774	0
13	C社		8,567	1.1%	13	8,567	0
14	D社		6,657	0.9%	15	6,657	0
15	E社		6,564	0.8%	16	6,564	0

(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

‘15年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

\*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



# 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（フル稼働物件）

●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プিং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

		'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	'15/03期 第27期
'11/09期初保有50物件 取得価格 6,167億円	賃貸事業収益	100.0	99.0	97.0	96.1	94.4	93.9	95.0	94.6
	期中平均入居率	93.9%	93.9%	94.6%	95.4%	95.8%	95.8%	97.3%	97.5%
	NOI利回り	4.54%	4.39%	4.25%	4.19%	4.03%	4.01%	4.08%	4.06%
'12/09期初保有53物件 取得価格 6,942億円	賃貸事業収益			100.0	99.9	98.6	97.4	97.9	97.6
	期中平均入居率			94.9%	95.8%	96.1%	95.6%	97.4%	97.7%
	NOI利回り			4.36%	4.34%	4.17%	4.13%	4.14%	4.11%
'13/09期初保有54物件 取得価格 7,162億円	賃貸事業収益					100.0	98.9	99.3	98.9
	期中平均入居率					96.2%	95.7%	97.4%	97.7%
	NOI利回り					4.20%	4.15%	4.16%	4.13%
'14/09期初保有58物件 取得価格 7,704億円	賃貸事業収益							100.0	99.9
	期中平均入居率							97.1%	97.8%
	NOI利回り							4.27%	4.27%

'11/09期初保有50物件

'11/09期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同（茅場町2丁目）、錦パークビルを除く

'12/09期初保有53物件

'12/09期初保有57物件から、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワー、錦パークビルを除く

'13/09期初保有54物件

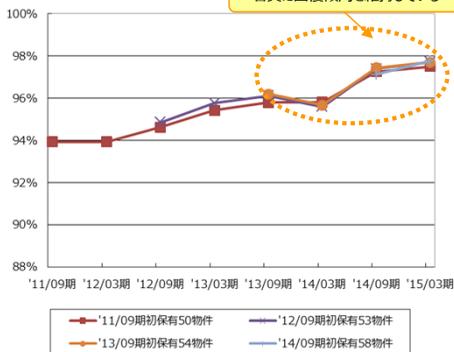
'13/09期初保有60物件から、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、晴海フロント、東二番丁スクエア、錦パークビル、ハーモニータワーを除く

'14/09期初保有58物件

'14/09期初保有64物件から、日本BWビル（底地）、クイーンズ、恵比寿ネオオート、大手町FCN、錦パークビル、ハーモニータワーを除く

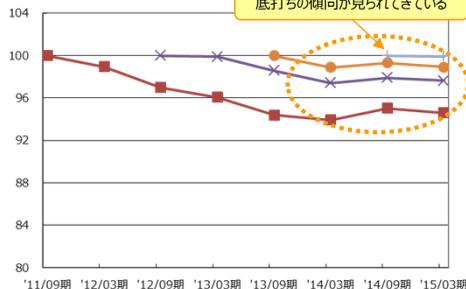
### 期中平均入居率の推移

着実に回復傾向を維持している



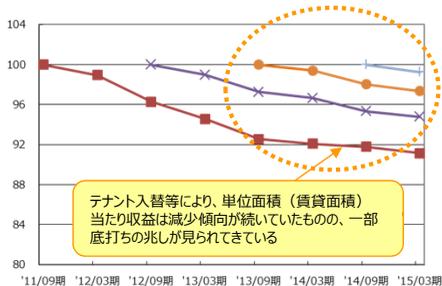
### 賃貸事業収益の推移

底打ちの傾向が見られてきている



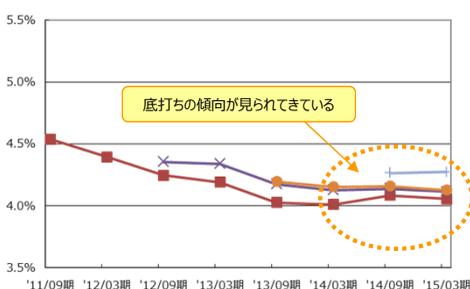
### 賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移

テナント入替等により、単位面積（賃貸面積）当たり収益は減少傾向が続いていたものの、一部底打ちの兆しが見られてきている



### NOI利回りの推移

底打ちの傾向が見られてきている

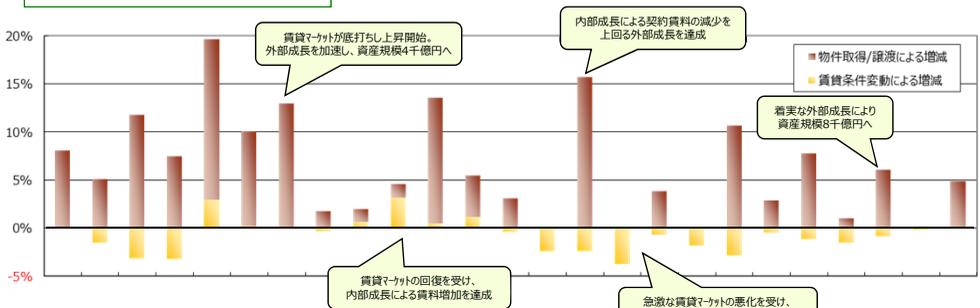


# 契約賃料月額増減

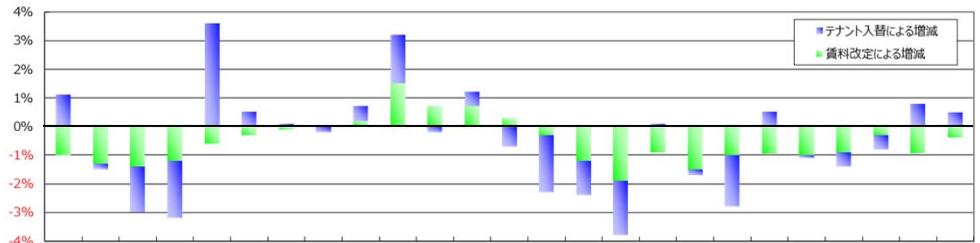
\* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	08/03期	08/09期	09/03期	09/09期	10/03期	10/09期	11/03期	11/09期	12/03期	12/09期	13/03期	13/09期	14/03期	14/09期	15/03期
前期末比増減率 …… I + II	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%
物件取得/譲渡による増減 …… I (=①+②)	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%
物件取得による増加 …… ①	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%
物件譲渡による減少 …… ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 …… II (=③+④)	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%
テナント入替による増減 …… ③ (=a + b)	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%
貸付による増加 …… a	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%
返室による減少 …… b	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%
賃料改定による増減 …… ④ (=c + d)	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%
増額改定による増加 …… c	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
減額改定による減少 …… d	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%

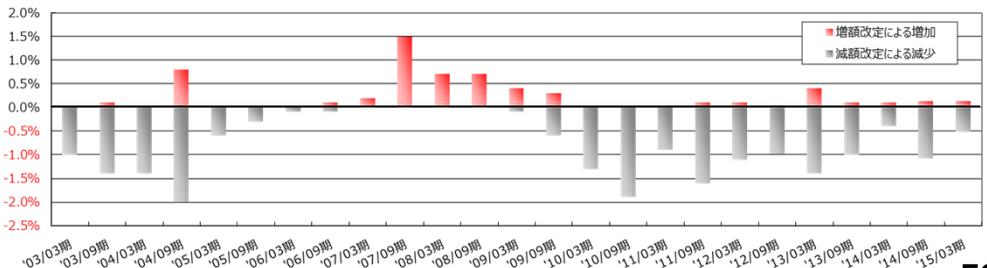
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 入替・賃料改定 賃料増減内訳



## 増額・減額 賃料増減内訳



# ビル別テナント貸付・返室状況

'15年3月期中の貸付・返室（今期）



貸付面積合計：+20,415m<sup>2</sup>  
返室面積合計：▲16,649m<sup>2</sup>

'14年9月期中の貸付・返室（前期）

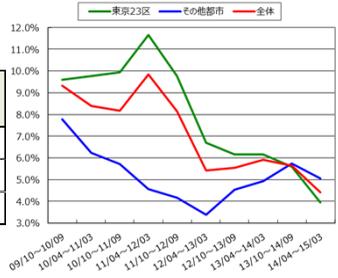


貸付面積合計：+24,394m<sup>2</sup>  
返室面積合計：▲16,464m<sup>2</sup>

# テナント入替の状況（面積・単価）

## 年間テナント入替率

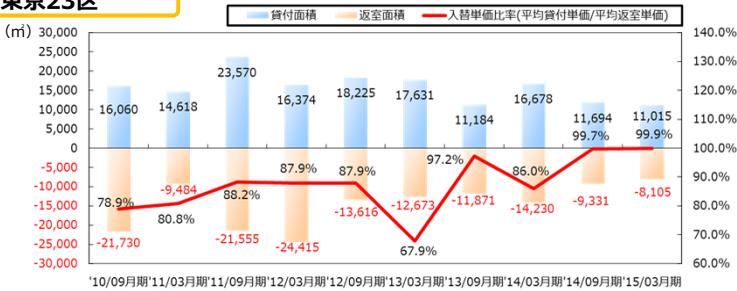
	09/10 ～ 10/09	10/04 ～ 11/03	10/10 ～ 11/09	11/04 ～ 12/03	11/10 ～ 12/09	12/04 ～ 13/03	12/10 ～ 13/09	13/04 ～ 14/03	13/10 ～ 14/09	14/04 ～ 15/03
東京23区	9.6%	9.8%	9.9%	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%
その他都市	7.8%	6.2%	5.7%	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%
全体	9.3%	8.4%	8.2%	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%



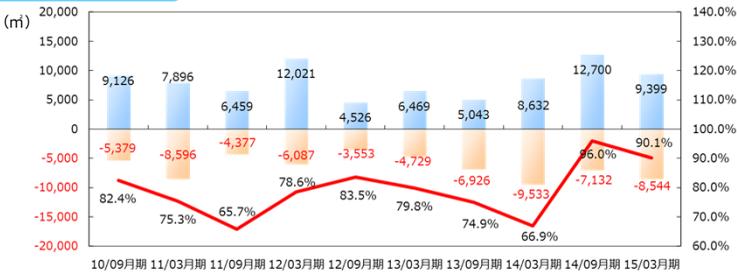
\*年間テナント入替率：入替面積（年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積）÷  
 {（当期末賃貸面積＋前々期末賃貸面積）×1/2} と仮定して計算

## 貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

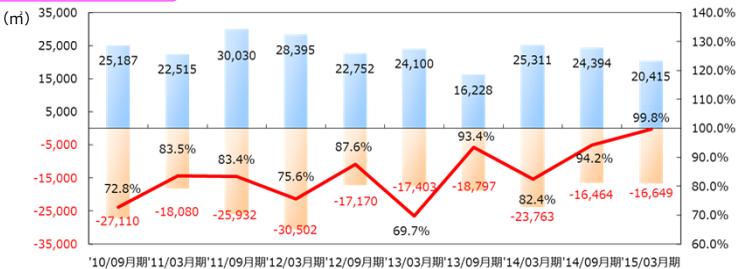
### 東京23区



### その他都市



### ポートフォリオ全体



# 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

(単位：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
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954
※-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

	'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
東京23区	1,169	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258
その他都市	165	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503
※-ポートフォリオ全体	1,335	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761

## 月額賃料に係る『減額』改定実績

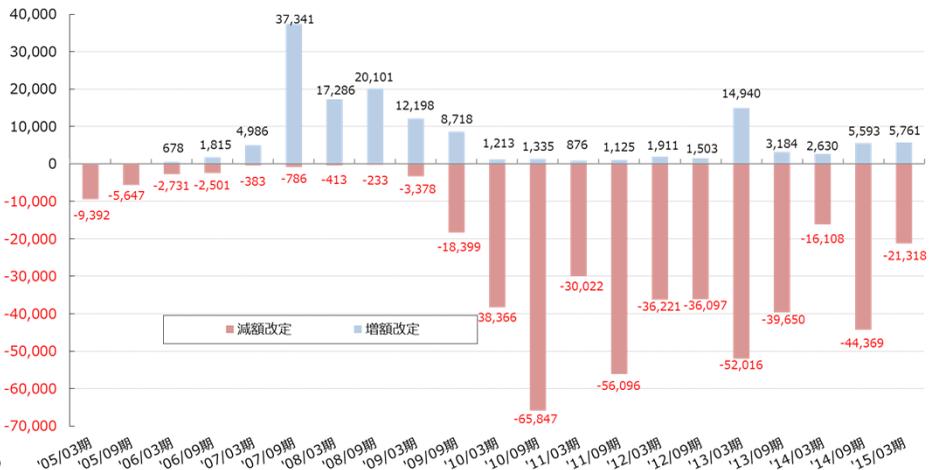
(単位：千円・月額)

	'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
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155
※-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

	'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
東京23区	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784
その他都市	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534
※-ポートフォリオ全体	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318

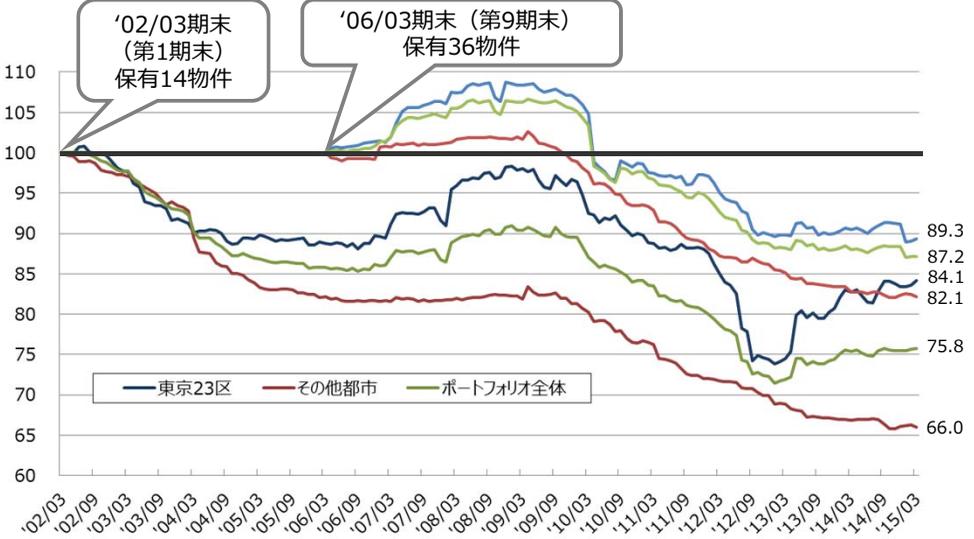
## <ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移>

(千円・月額)

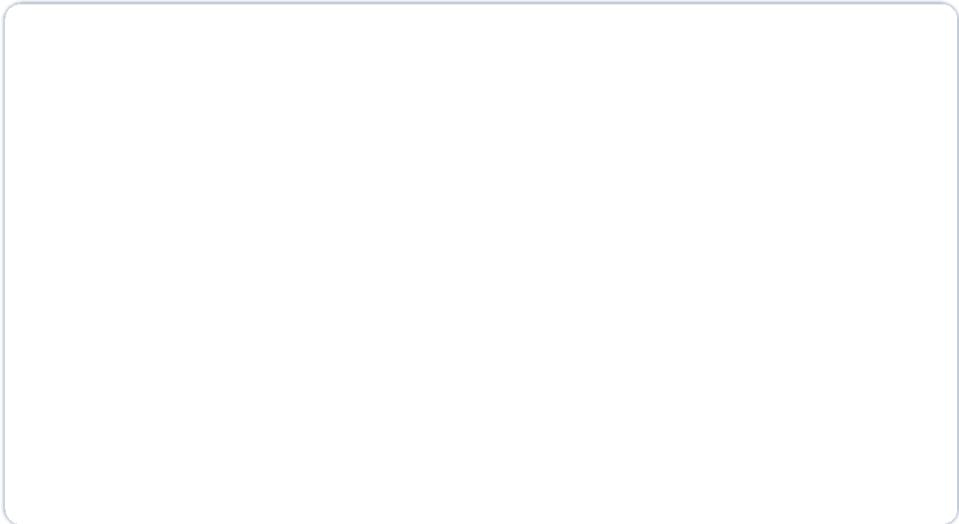


# 平均賃料水準の推移

- 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）の平均賃料を「100」とした場合の推移



## MEMO

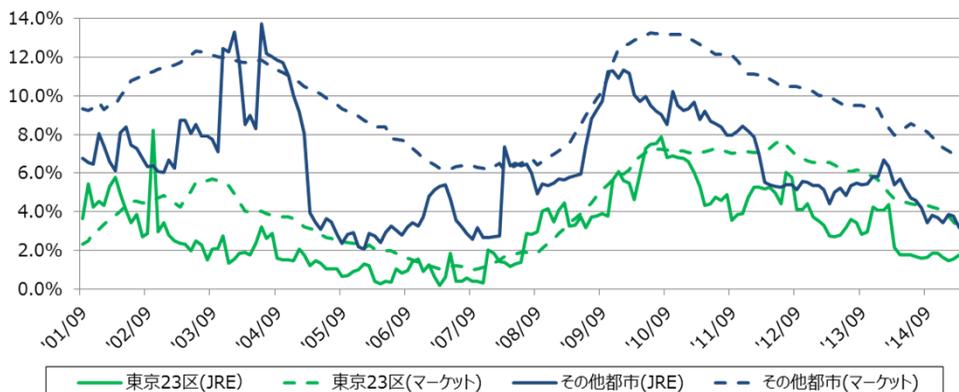


# ポर्टフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

## 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%

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

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

\* 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㈱データの調査対象は、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、2013年1月からは新しいエリア区分、および延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルのデータを使用。

\* 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月からは空室率の算出・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

# MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a thin, light blue line and occupies most of the page below the 'MEMO' header.